

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CTC – CENTRO TECNOLÓGICO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL
Área de Concentração: Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial

UMA PROPOSTA PARA CONEXÃO DO
REGISTRO DE IMÓVEIS AO CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO

LUIZ INÁCIO RAMBO

Tese submetida à Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial exigido pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – PPGEC, para obtenção do título de DOUTOR em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Loch
Co-Orientador: Prof. Dr. José Isaac Pilati

Florianópolis
2005

RAMBO, Luiz Inácio. Uma Proposta Para Conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano. 2005. 220 p. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005.

Orientador: Carlos Loch

Co-Orientador: José Isaac Pilati

Defesa: 14/11/2005

Endereço do autor (p/ cópias da Tese): luizrambo@pb.cefetpr.br Fone:(46)3225-0161

Resumo da Tese:

A Lei dos Registros Públicos atribuiu ao Registro de Imóveis a publicação de atos (negócios) e títulos relativos aos imóveis. A matrícula deve indicar o n. de Cadastro do imóvel. Porém, juristas defenderam um novo Cadastro, como sendo um setor do Registro. Assim, considerou-se que as matrículas formam o ‘Cadastro Jurídico’, enquanto o Cadastro Imobiliário Urbano (é registro público dos bens imóveis) seria um ‘Cadastro Fiscal’, sem validade jurídica. Loteamentos foram ‘projetados’ e legalizados com base nos limites matriculados, necessitando-se, muitas vezes, adaptar os limites ‘planejados’, às reais dimensões da gleba. Esclarecida a questão, os registradores passaram a aceitar, na matrícula, a substituição dos ‘limites legais’ pelos limites verdadeiros (descrição fiel dos limites efetivamente existentes na parcela). Este estudo analisa a necessidade dos limites verdadeiros, descritos a partir de levantamentos técnicos, serem previamente cadastrados e certificados, como requisito para o ingresso no Registro.

PALAVRAS CHAVE: Registro de Imóveis, Cadastro Técnico Multifinalitário, Gestão Territorial.

UMA PROPOSTA PARA CONEXÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS AO CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO

LUIZ INÁCIO RAMBO

Tese julgada adequada para obtenção do título de DOUTOR em Engenharia Civil e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – PPGEC da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC.

Prof. Dr. Glicério Trichês
Coordenador do PPGEC – UFSC

Prof. Dr. Carlos Loch
Orientador – UFSC

Prof. Dr. José Isaac Pilati
Co-Orientador – UFSC

Comissão Examinadora:

Prof. Dr. Carlos Loch
Moderador – ECV/UFSC

Dr. Ivan Luiz Zilli Bacic
Examinador – EPAGRI/SC

Prof. Dr. José Isaac Pilati
Examinador – CCJ/UFSC

Prof. Dr. Diego Alfonso Erba
Examinador – Lincoln Inst. of Land Policy-USA

Prof. PhD. Roberto de Oliveira
Examinador – ECV/UFSC

Prof. Dr. Álvaro Borges de Oliveira
Examinador – CEJURPS/UNIVALI

Prof. Dr-Ing. Jürgen Wilhelm Philips
Examinador – ECV/UFSC

A Deus, pela bênção;
Aos Pais Arno e Romilda, pela existência e incentivo;
À Esposa Mara, por aceitar, enfrentar e vencer mais esta prova de amor;
Aos Filhos Ana, Luiz e Jacir, por merecerem mais atenção do que lhes tenho dedicado.

AGRADECIMENTOS

Sem a vontade de Deus, que orienta a vida; sem a colaboração de pessoas e apoio de diversas instituições, esta obra seria impossível. Agradeço especialmente a Ele e:

Aos funcionários ligados ao Cadastro da Prefeitura Municipal de Pato Branco/PR, pelas constantes trocas de informações, visando valorizar a pesquisa.

Ao Dr. Pedro Ervino Paracena, Tabelião da Serventia Notarial – 2º Ofício da Comarca de Pato Branco/PR, pelas instruções e acalorados debates sobre a prática notarial.

Ao Pedrinho, patrimônio (riqueza) do Município e notável funcionário do 1.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR, por esclarecer a prática registral.

Ao 2º Ofício do Serviço Notarial de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, à Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, à Escrivã da 1.ª Vara Cível da Capital, às Corregedorias Permanentes da Capital e do Fórum do Norte da Ilha, à Direção do Fórum da Comarca Capital, à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, ao Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina e à Procuradoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina, que, de uma ou outra maneira, tiveram fundamental participação na tramitação de processos administrativos encaminhados através da pesquisa.

Ao Prof. Dr. Carlos Loch, por ser O Orientador, apontando com precisão os rumos necessários à organização e reorganização da pesquisa e do relatório.

Ao Prof. Dr. José Isaac Pilati, pela co-orientação da pesquisa e por ser O Professor de Direito das Coisas, detalhando assuntos complexos que, assim, tornaram-se assimiláveis.

Ao Prof. Dr. Jürgen Wilhelm Philips, por apontar pontos estratégicos de conflito entre profissionais da área técnica e jurídica.

À Banca Examinadora, pelas recomendações essenciais ao aperfeiçoamento desta versão final; ao Prof. PhD. Roberto de Oliveira, por impor objetividade aos meus relatos.

Ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da UFSC, pela vaga no curso, pelo incentivo e pela cooperação de colegas, funcionários e professores da instituição.

À UTFPR, por autorizar o afastamento e a remuneração no período da pesquisa.

À Mara Lúcia, ao Jacir Antônio, ao Luiz Augusto e à Ana Carolina, por suportarem minha dedicação a este projeto, também nas horas em que eu deveria estar só com eles.

No século doze, o geógrafo oficial do reino da Silícia, Al-Idrisi, traçou o mapa do mundo, o mundo que a Europa conhecia, com o sul na parte de cima e o norte na parte de baixo. Isso era habitual na cartografia daquele tempo. [...] Se o mundo está, como agora está, de pernas pro ar, não seria bom invertê-lo para que pudesse equilibrar-se em seus pés?

Galeano (1999, p. 345).

SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	xiii
RESUMO	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
1 INTRODUÇÃO	1
1.1 Tema de Pesquisa, seu Contexto e Delimitações	1
1.1.1 Tema de Pesquisa	1
1.1.2 Contexto do Assunto	4
1.1.3 Delimitações do Estudo	6
1.2 Problema, Hipóteses e Objetivos do Trabalho	7
1.2.1 O Problema da Pesquisa	7
1.2.2 Hipóteses ou Pressupostos Quanto as Origens das Informações	7
1.2.3 Hipóteses ou Pressupostos Quanto ao Sentido de Fluxo das Informações	8
1.2.4 Objetivo Investigatório Geral	8
1.2.5 Objetivos Investigatórios Específicos	8
1.3 Justificativa para a Escolha do Tema	9
1.4 Importância do Estudo	11
1.4.1 Relevância	11
1.4.2 Ineditismo	12
1.4.3 Contribuição Científica	13
1.5 Métodos e Técnicas Utilizadas na Pesquisa	14
1.6 Estrutura do Trabalho	18

2	CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO	20
2.1	Diferenças entre Imóvel Urbano e Rural	20
2.2	Origem do Cadastro	21
2.3	Cadastro Imobiliário Urbano e sua Base Cartográfica	24
2.4	Cadastro Técnico Urbano.....	26
2.5	Cadastro Técnico Multifinalitário	27
2.6	Desenvolvimento do Cadastro Imobiliário Urbano	29
2.7	Aperfeiçoamento na Descrição Cadastral de Imóveis Urbanos	31
2.8	As Transformações dos Imóveis Urbanos no Cadastro.....	33
2.9	Aceitabilidade do Cadastro Técnico Multifinalitário no Registro....	35
2.10	Certidões Cadastrais e Retificações de Matrículas.....	37
3	REGISTRO DE IMÓVEIS	40
3.1	Origem do Registro e o Sistema Registral Alemão	40
3.2	O Registro Alemão e o Esperado Sistema Registral do Século XXI .	42
3.3	O Antigo Registro Conferidor na França	44
3.4	Código Napoleônico e o Sistema Registral Italiano	45
3.5	Brasil e América Latina: Sistema Registral do Século XXI	47
3.6	Sistema Registral Vigente no Brasil	49
3.7	Finalidades do Registro de Imóveis.....	51
3.8	Fatos e Atos no Registro de Imóveis.....	54
3.9	Publicidade dos Títulos no Registro.....	56
4	AQUISIÇÃO, ÔNUS E PERDA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	57
4.1	Contrato de Compra e Venda de Imóvel Anterior ao CC	57
4.2	Modelo Brasileiro de Aquisição Imobiliária <i>Inter Vivos</i>	60
4.3	Contrato de Compra e Venda de Imóvel Posterior ao CC	62
4.4	Distinção entre Direito de Propriedade, Direito Real e Ônus Reais .	63
4.5	Registro do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel.....	66

4.6	Averbação do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel	68
4.7	Perda da Propriedade Imobiliária no Brasil	69
4.8	A Venda Dupla de um Imóvel Pelo Mesmo Alienante	72
5	CONTEÚDO DA MATRÍCULA	74
5.1	Utilidade da Matrícula	74
5.2	Indicação do Imóvel na Matrícula	76
5.3	Títulos Registráveis e Averbáveis	77
5.4	Registros e Averbações na Matrícula	79
5.5	Princípio da Presunção no Registro de Imóveis.....	81
5.6	Resistências à Aceitação do Princípio da Presunção	83
5.7	Prenotação do Título no Registro de Imóveis	85
5.8	Exame do Título no Registro de Imóveis	88
5.9	A Dúvida Registral	89
6	DIFICULDADES NO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO	92
6.1	Grilagens de Terras	92
6.2	Grilagens e o Cadastro no Século XXI	94
6.3	Fé Pública na Descrição dos Limites de Imóveis Urbanos	96
6.4	Integração do Cadastro Imobiliário Urbano ao Registro	98
6.5	Integração do Cadastro Rural ao Registro	100
6.6	Falta de Registro da Incorporação Imobiliária	103
6.7	Registradores e a Eficácia de Pré-Contratos	105
6.8	O <i>Contrato de Gaveta</i>	107
6.9	Eficácia das Normas no Direito Imobiliário Registral.....	109
7	DIFICULDADES NO SISTEMA CADASTRAL BRASILEIRO	112
7.1	Confusão na Utilização dos Termos Cadastro e Registro.....	112
7.2	Gestão de Limites dos Imóveis.....	114
7.3	Gestão do Imposto <i>Inter Vivos</i> e dos Nomes de Adquirentes.....	117

7.4	Os Convênios entre Registro e Cadastro Imobiliário Urbano.....	118
7.5	Transformações dos Imóveis Urbanos no Registro.....	119
7.6	Retificação dos Limites de Imóveis Urbanos e a Lei 10.931/2004 ...	121
7.7	Procedimentos Necessários para a Aprovação de Loteamentos.....	124
7.8	Conexão Legal entre Registro e Cadastro Imobiliário Urbano.....	126
7.9	Empecilhos à Conexão na Doutrina e nos Cartórios.....	127
8	PROCEDIMENTOS NO CADASTRO VISANDO O REGISTRO	130
8.1	Na Retificação de Erros.....	132
8.2	No Parcelamento de Glebas: Loteamento e Desmembramento	134
8.2.1	Parcelamento Licenciado e Registrado	136
8.2.2	Parcelamento Licenciado e Ainda Não Registrado	137
8.2.3	Parcelamento Clandestino.....	138
8.3	Na Subdivisão e no Remembramento de Lotes Urbanos	139
8.4	Na Construção de Unidades Autônomas.....	140
8.4.1	Condomínio Tradicional, Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária	143
8.4.2	Incorporação Imobiliária Licenciada e Registrada.....	145
8.4.3	Incorporação Imobiliária Licenciada e Ainda Não Registrada	147
8.4.3.1	O Registro Geral e o Registro Auxiliar após a aprovação da construção ...	149
8.4.3.2	O Registro Geral após a conclusão da construção	151
8.4.3.3	A averbação na matrícula após a aprovação do projeto da edificação.....	152
8.4.4	Incorporação Imobiliária Clandestina	154
9	PROPOSTA: CONEXÃO DO REGISTRO AO CADASTRO URBANO .	156
9.1	Retificação de Erros.....	159
9.2	Parcelamento de Glebas: Loteamento e Desmembramento	160
9.2.1	Parcelamento Licenciado e Registrado	160
9.2.2	Parcelamento Licenciado e Ainda Não Registrado	162
9.2.3	Parcelamento Clandestino.....	164

9.3	Subdivisão e Remembramento de Lotes Urbanos	166
9.4	Construção de Unidades Autônomas	167
9.4.1	Incorporação Imobiliária Licenciada e Registrada.....	167
9.4.2	Incorporação Imobiliária Licenciada e Ainda Não Registrada	168
9.4.2.1	O Registro Geral e o Registro Auxiliar após a aprovação da construção ...	168
9.4.2.2	O Registro Geral após a conclusão da construção	169
9.4.2.3	A averbação na matrícula após a aprovação do projeto da edificação.....	169
9.4.3	Incorporação Imobiliária Clandestina	170
10	ESTUDO DE CASO: O INGRESSO DE TÍTULOS NO REGISTRO	172
10.1	Escolha da Área de Estudo.....	172
10.2	O Objeto de Estudo	174
10.3	A Pesquisa Aplicada	175
10.4	Dificuldades Para Publicar a Existência de Condomínio no Imóvel	178
10.5	A Publicação da Existência de Ação Judicial	180
10.6	A Declaração Sobre Negócio de Apartamento Vinculado ao Lote..	183
10.7	A Tentativa de Publicação da Escritura Pública Declaratória	184
10.8	Publicação da Promessa Envolvendo Modificação do Imóvel	187
10.9	Análise e Discussão dos Resultados.....	189
11	CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES	191
11.1	Conclusão	191
11.1.1	Aspectos Gerais.....	191
11.1.2	Dificuldades no Sistema Registral.....	192
11.1.3	Dificuldades no Sistema Cadastral	194
11.1.4	Procedimentos Adequados no Cadastro	194
11.1.5	Conexão do Registro ao Cadastro.....	196
11.1.6	A Implantação da Proposta.....	198
11.2	Recomendações	199

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	201
ANEXOS.....	220

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.
BNH – Banco Nacional da Habitação.
CCI – Cédula de Crédito Imobiliário.
CIATA – Convênio de Incentivo ao Aperfeiçoamento Técnico-Administrativo das Municipalidades.
CC – Código Civil, Lei n. 10.406/2002 (BRASIL, 2002).
CIU – Cadastro Imobiliário Urbano.
CNIR – Cadastro Nacional de Imóveis Rurais.
CPC – Código de Processo Civil, Lei n. 5.869/1973 (BRASIL, 2003).
CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
CRFB – Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 2004a).
CTM – Cadastro Técnico Multifinalitário.
CTU – Cadastro Técnico Urbano.
FIG – Federação Internacional dos Geômetras.
GPS – Global Positioning System.
INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.
IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.
ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos (Imposto *Inter Vivos*).
ITCF – Instituto de Terras, Cartografia e Florestas do Paraná.
LCI – Letra de Crédito Imobiliário.
LRP – Lei dos Registros Públicos, Lei n. 6.015/1973 (BRASIL, 1974).
MP – Ministério Público.
RI – Registro de Imóveis.
SRF – Secretaria da Receita Federal.
SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.
STF – Supremo Tribunal Federal.
UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina.
UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí.

RESUMO

A Lei dos Registros Públicos/1973 determinou que no Brasil o Registro de Imóveis deve registrar os atos (negócios) e títulos relativos aos imóveis reconhecidos em lei. Previu que no Registro deve-se indicar o número que cada imóvel matriculado possui no Cadastro, se este for existente. A doutrina ligada à área jurídica, porém, continuou a defender a criação de um Cadastro interno, como sendo um novo setor do Registro. Defendia a fé pública registral, alegando que os agrimensores deveriam implantar nos imóveis, os ‘limites legais’ matriculados. Em consequência, até fins do século XX, o sistema funcionou como se as matrículas do Registro formassem um ‘Cadastro Jurídico’, enquanto o Cadastro (que é o registro público dos bens imóveis) era considerado como sendo ‘apenas’ um ‘Cadastro Fiscal’, que não teria validade jurídica. Esta pesquisa considera o sistema registral vigente como modelo registral do século XXI e visa provocar sua implantação no Brasil, propondo procedimentos legais para estabelecer a conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano. Aborda a origem, o fluxo e a gestão das informações para aperfeiçoar a descrição dos imóveis no Cadastro e na matrícula. Analisa a necessidade dos limites verdadeiros, descritos a partir de levantamentos técnicos, serem previamente cadastrados e certificados pelo Município, como requisito ao ingresso no Registro, evitando que este permaneça desvinculado do Cadastro. A estratégia de pesquisa consiste em relacionar as dificuldades de funcionamento dos sistemas registral e cadastral, devidas à falta da conexão. A seguir sistematizam-se os procedimentos realizados no Cadastro, de maneira a facilitar o ingresso das informações cadastrais no Registro. A proposta esclarece os procedimentos legais a serem respeitados no Registro, nos casos críticos de retificação e na alienação de imóveis parcelados ou em construção. A aplicação da proposta foi testada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital (Florianópolis), constatando-se enormes dificuldades para se obter as publicações legalmente previstas aos títulos apresentados, concluindo que essas publicações somente são obtidas após a Corregedoria Permanente intervir nos processos administrativos propostos. Atingidos os objetivos, recomenda-se que a sistemática seja testada para imóveis rurais.

PALAVRAS CHAVE: Registro de Imóveis, Cadastro Técnico Multifinalitário, Cartografia.

ABSTRACT

The Law of the Public Registers/1973 established that the Properties Register in Brazil should register the acts (business) and relative documents to the immobles recognized by law. It foresaw that the Register should be indicating the number that each matriculated immobile has in the Cadastre, if this is existent. The doctrine linked to the juridical area, even so, it continued to defend the creation of an internal Cadastre, as being a new section of the Register. It defended the registral public faith, alleging that the surveyors should implant in the immobile, the 'lawful limits' matriculated. In consequence, up to the end of the XXth century, the system worked as if the matriculations of the Register formed a 'Juridical Cadastre', while the Cadastre (that is the public register of the immobile goods) it was considered as being 'only' a 'Fiscal Cadastre', that would not have juridical validity. This research considers the registral system valid as registral model of the XXIth century and it seeks to provoke its implantation in Brazil, proposing legal procedures to establish the connection of the Properties Register to the Urban Immovable Cadastre. It approaches the origin, the flow and the information management to improve the immobile description in the Cadastre and in the matriculation. It analyzes the need of the true limits, described from technical surveys, they be previously recorded and certified by the Municipal district, as requirement to the entrance in the Register, avoiding that this stays disentaile of the Cadastre. The research strategy consists of relating the operation difficulties of the registral and cadastral systems, owed to the lack of the connection. To follow the procedures accomplished in the Cadastre they are systematized, in way to facilitate the entrance of the cadastral information in the Register. The proposal illuminates the legal procedures they be it respected in the Register, in the critical cases of rectification and in the alienation of the parceled or in construction immobile. The application of the proposal was tested at the Properties Register 2nd Occupation Registry of the Capital (Florianópolis) District, being verified enormous difficulties to obtain the publications legally foreseen to the presented documents, concluding that those publications are obtained only after the Permanent Controller Magistracy to intervene in the proposed administrative processes. Reached the objectives, it is recommended that the systematic is tested for rural immobile.

KEY WORDS: Properties Register, Multi-purpose Technical Cadastre, Cartography.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Tema de Pesquisa, seu Contexto e Delimitações

1.1.1 Tema de Pesquisa

Nosso sistema registral vigente, apesar de vigoroso, prevê um cadastro independente e valorizado, estabelecido através de um sistema de atualização baseado na pressão fiscal do Município e no controle das transações legais. Em outros estudos vinculados a esta pesquisa já se defendeu que nossa legislação registral é perfeita, permitindo flexibilidade do sistema vigente, que se adapta ao aperfeiçoamento da descrição dos imóveis no Cadastro e à própria inexistência inicial deste. É adequado para cadastros de boa precisão, ao mesmo tempo em que se adapta a outros em implantação ou com precisões variáveis ou indefinidas. Permite que o cadastro rural seja único ou municipal, enquanto o urbano é municipal.

Por outro lado, são conhecidas e reconhecidas as dificuldades para se implantar o sistema vigente, o qual modernizaria o sistema registral atualmente praticado. Tanto é que na recente implantação do sistema de Cadastro rural georreferenciado, a necessidade de municipalização foi desconsiderada; a legislação anterior de imóveis rurais foi alterada, fazendo com que os procedimentos técnicos praticados no Cadastro passem a depender de atos praticados no Registro, invertendo a determinação da legislação até então vigente¹. O Cadastro rural está centralizado, enquanto o urbano é atribuição municipal, merecendo estudos diferenciados. Esta pesquisa propõe a conexão do Registro às informações existentes no Cadastro Imobiliário Urbano (CIU), de modo a tornar efetiva a legislação vigente.

Tem sido afirmado que o Cadastro representa a realidade física e o Registro a ‘realidade jurídica’² do imóvel. Esta pesquisa modifica esses conceitos, adotando um ponto

¹ Ver item 6.5.

² Ver sobre limites, realidade física e ‘realidade jurídica’ nos itens 2.7, 2.9, 4.4, 6.3 e 7.6.

de vista diferente, para facilitar o desenvolvimento e o entendimento da Tese. Envolve uma mudança de paradigma e conceitos operacionais que devem ser esclarecidos de imediato.

O CIU³ representa a realidade (física, de fato) dos imóveis urbanos cadastrados, mas deve-se entender que também representa juridicamente⁴ os imóveis, por ser o registro público competente para registrá-los, o que deve ser executado dentro da legalidade imposta para toda a Administração Pública. Além do mais, trata-se de serviço atribuído somente a profissionais legalmente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

Compete ao Registro de Imóveis⁵ (RI) publicar não os fatos, mas os atos (títulos e direitos) relativos ao imóvel. Neste aspecto, a propriedade⁶ é um direito real que pode ser transferido e deve ser entendida como um privilégio legal atribuído ao titular de domínio (espaço onde alguém exerce o poder ou autoridade) sobre o imóvel. Mediante o registro de um título de alienação, adquire a propriedade plena e verdadeira quem tem por origem o domínio pleno transmitido pelo verdadeiro proprietário. A aquisição será de uma propriedade plena, porém putativa⁷, se o alienante aparenta, mas não é o proprietário.

Além do mais, o domínio pleno pode ser limitado mediante averbação de qualquer ônus que o titular impõe ao seu imóvel, gerando, em favor de terceiros, direitos reais (CC, art. 1.225) cujos ônus seguem o imóvel na alienação. Assim, o RI representa juridicamente não o imóvel, mas a realidade dos direitos reais (propriedade e ônus reais) publicados na matrícula mediante registros, e modificados mediante averbações dos títulos ou atos.

Quanto a dados técnicos, a pesquisa envolve termos como informações territoriais (relativas às parcelas pertencentes a um território), informações prediais (relativas às edificações e outras benfeitorias que possam ser incorporadas às parcelas territoriais), informações imobiliárias (relativas aos imóveis, envolvendo parcelas e eventuais benfeitorias), informações cadastrais (provenientes do CIU) e Registro Imobiliário⁸ (registro cadastral numérico atribuído a cada imóvel incluído no Cadastro).

³ É o registro público dos bens imóveis, conforme definido no Capítulo 2.

⁴ Ver limites físicos e legais no item 2.7 e a publicação Rambo e Philips (2002), vinculada a esta pesquisa.

⁵ É o registro público de títulos e de direitos relativos aos imóveis reconhecidos em lei, conforme Capítulo 3.

⁶ Ver Capítulo 4. Além de poder alienar, o proprietário pode hipotecar seu imóvel em garantia de dívidas.

⁷ Ver no item 3.5, a propriedade putativa (que aparenta ser do alienante, mas não é).

⁸ Ver itens 2.9 e 2.10.

Quanto ao *imóvel*, objeto do CIU e sujeito aos direitos reais objeto do RI, envolve termos como lote (área de terreno destinada a obras urbanas; parcela territorial delimitada pela ocupação urbana), parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos), loteamento (subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, envolvendo mudanças no sistema viário), desmembramento (subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, sem envolver quaisquer mudanças no sistema viário existente), unidades autônomas (unidades habitacionais ou para outros fins, isoladas, tratadas e tributadas como propriedades independentes entre si em uma edificação, possuindo saídas por passagem comum ou direta para a via pública) e incorporação imobiliária (atividade exercida com o intuito de construir unidades autônomas sobre um lote, para venda antes de concluir a edificação).

Quanto à área jurídica, a pesquisa envolve termos como matrícula (lançamento das informações imobiliárias no Livro n. 2 – Registro Geral do RI, no alto da folha própria para cada imóvel), registros (atos de publicação no RI, efetuados mediante escriturações abaixo e no verso da matrícula própria do imóvel, atribuindo direitos reais às pessoas expressamente indicadas nos títulos correspondentes), averbações (atos realizados de modo similar aos registros, porém publicando a existência de ônus reais em títulos que modificam ou limitam os direitos de propriedade já registrados, conforme vontade manifestada por quem detinha os direitos sobre o domínio) e grilagem (registros, títulos ou documentos falsos e fraudulentos sobre a propriedade de imóveis).

Um aspecto interessante aborda-se no Capítulo 4, visando desestruturar as barreiras impostas (no RI) ao ingresso de títulos que anunciam novas informações cadastrais vinculadas a parcelamentos do solo ou a incorporações imobiliárias não registradas. Há pouco tempo também havia dificuldades à retificação da descrição dos limites de imóveis nas matrículas.

Nesse sentido, os anais do Simpósio Internacional de Experiência Fundiária (1984) apresentam-se ainda com conteúdo extremamente atual, uma vez que registraram a participação de diversas autoridades clamando pela necessidade mundial de se resolver a atualização das informações territoriais no Cadastro e na matrícula do Registro, salientando-se a busca de um processo para transferência de informações entre o Registro e o Cadastro.

1.1.2 Contexto do Assunto

Diversas propostas e pesquisas foram desenvolvidas desde o século passado, tentando soluções e esclarecendo o problema da falta de conexão de informações entre o CIU e o RI no Brasil, conforme consta no item 6.3. De qualquer maneira, o coroamento de cada um desses estudos ocorrerá com o ingresso sistemático das informações cadastrais no RI, o que, para imóveis urbanos, infelizmente permanece ainda como um desafio no país.

A Mision Tecnica Alemana (1971, p. 148-150) orientou no sentido de que se deve aproveitar a automação para se estabelecer uma integração de dados entre o Cadastro, a Tributação e o Registro. A proposta de integração dos dados parece ser utópica numa legislação avançada como a nossa, uma vez que os atos de cadastro e de registro devem ocorrer em oportunidades distintas: enquanto se cadastram as modificações ocorridas nos imóveis e os adquirentes nas autorizações de alienações (estas através da guia do ITBI), averbam-se as mudanças nos direitos sobre os imóveis modificados e registram-se os títulos de alienação já efetivados, transferindo a propriedade do imóvel. São fases e atos distintos.

Silva (1979) sugeriu um cadastro composto por referência de medição, sistema cartográfico e sistema descritivo, propondo um gerenciamento territorial realizado a partir do Cadastro já em conexão com o RI. Rambo e Loch (2002) defendem o sistema vigente, com a conexão do RI ao CIU, demonstrando que a confusão praticada entre os dados ‘adquirente’ e ‘proprietário’ tem proporcionado o alastramento da prática ilegal de venda dupla dos imóveis em nosso país, pondo a perigo os direitos do promitente comprador, previstos no Código Civil (CC), art. 1.225 (BRASIL, 2002).

Carvalho (1998, p. 402) continua propondo a construção de um novo cadastro como sendo um setor do RI, integrando as informações pela incorporação do cadastro, aparentemente se dissociando do princípio básico de gestão municipal da propriedade. Apoiando parcialmente esta proposta, quanto à origem aparentemente não cadastral das informações territoriais que ingressariam no RI a partir do agrimensor, o legislador alterou os arts. 167 e 212-214 da Lei n. 6.015/1973, mais conhecida como Lei dos Registros Públicos (LRP), conforme determina a Lei n. 10.931/2004 (BRASIL, 2004b).

Kaufmann e Steudler (1998), representando a Federação Internacional de Geômetras (FIG), também apresentam uma proposta mundial prevendo como seria um

Cadastro do futuro. O estudo projeta o 'Cadastro 2014' a partir de tendências identificadas, segundo os autores, nos atuais Cadastros de países desenvolvidos:

Os sistemas cadastrais nos países desenvolvidos intentam ser demasiado perfeitos. Este perfeccionismo resulta em procedimentos mais pesados, serviços lentos e custosos. [...] A inovação dos sistemas cadastrais tende a dar-se na direção de que os sistemas cadastrais serão incorporados por sistemas de informação territorial [...] mais amplo, completamente coordenado e automatizado, extremamente vinculado aos registros da propriedade e ao cadastro. Esta tarefa continuará sendo pública, apesar de que o trabalho operativo se dará por meio de organizações privadas⁹ (KAUFMANN e STEUDLER, 1998, p. 6-7, tradução nossa).

Tal estudo aparenta estar fundamentalmente equivocado ao afirmar que os sistemas cadastrais serão incorporados por sistemas de informação operados por empresas privadas. Parece mais óbvio e adequado prever que os atuais órgãos cadastrais incorporarão sistemas de informação (visando facilitar o desenvolvimento de suas atividades). Assim sendo, o CIU será a base responsável pelo desenvolvimento de um sistema de gestão territorial cada vez mais completo:

Na República Federal da Alemanha, por exemplo, existe uma tentativa de transformar o registro de imóveis em parte integrante do cadastro. Tal fato está bastante alinhado à tendência de fazer do cadastro ponto de partida para um sistema de informações territoriais mais completo. (SAUNDERS, 2000, p. 3).

A quase totalidade dos municípios do Paraná já trabalha com soluções de cadastro técnico diferenciadas, aplicando cartografia digital, geoprocessamento e planta de valores genéricos, com resultados satisfatórios, transformando o Paraná em exemplo internacional¹⁰.

O presente estudo considera que não há mais necessidade de se padronizar o sistema de RI entre grupos de países para fins de facilitar a globalização do mercado, quanto a créditos imobiliários a nível internacional. A questão já está resolvida pela recente Lei n. 10.931/2004, art. 12-17, conforme Brasil (2004b), que instituiu a Letra de Crédito Imobiliário (LCI), a qual pode ser emitida por instituições financeiras, nos casos de hipotecas ou de alienações fiduciárias de coisas imóveis.

⁹ No original: Los sistemas catastrales en los países desarrollados intentan ser demasiado perfectos. Este perfeccionismo resulta en procedimientos más pesados y servicios lentos y costosos. [...] La innovación de los sistemas catastrales tiende a darse en la dirección de que los sistemas catastrales serán incorporados en sistemas de información territorial [...] más amplio, completamente coordinado y automatizado, estrechamente vinculado a los registros de la propiedad y al catastro. Esta tarea continuará siendo pública, pese a que el trabajo operativo se hará por medio de organizaciones privadas (p. 6-7).

¹⁰ Ver item 2.9.

A mesma norma instituiu (Lei n. 10.931/2004, art. 18-25) também a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que pode ser emitida pelo credor de crédito imobiliário, possuindo ou não garantia, real ou fidejussória, sob forma escritural ou cartular, a qual será averbada no RI competente se o crédito for garantido por direito real.

De acordo com a nova legislação, o credor fica habilitado a liberar o crédito imobiliário no mercado, fazendo o devedor garantir não mais o credor inicial, mas o próprio mercado, se a sua LCI ou a CCI for comercializada a terceiros. Nesses casos, para o novo credor, não interessa como funciona o RI pertinente ao crédito. Basta saber que o título já está garantido pelo imóvel objeto da dívida negociada. Mesmo assim, permanece a necessidade de mais segurança jurídica aos negócios imobiliários realizados, o que poderá ser obtido mediante a conexão do RI às informações oficiais provenientes do CIU.

1.1.3 Delimitações do Estudo

O tema abordado limita-se aos imóveis urbanos, cujo cadastro é competência do Município, conforme disposto na Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), art. 30, I, II, III, V, VIII. Os imóveis rurais são tratados de modo diverso nas normas registrais (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *a*; § 3º e § 4º e art. 225, § 3º)¹¹. A base comum de informações do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), está sendo “produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro” (Lei n. 5.868/1972, § 2º do art. 1º, com redação dada pela Lei n. 10.267/2001). O mesmo dispositivo determina que essa base de informações é gerenciada conjuntamente pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e Secretaria da Receita Federal (SRF).

A competência para o Cadastro Rural é das três esferas do Poder Executivo (Estatuto da Terra, Lei n. 4.504/1964, § 2º do art. 46)¹², cabendo ao Município pelo interesse local, conforme determina a CRFB, art. 30, I (BRASIL, 2004a) no planejamento da produção

¹¹ Ver item 6.5.

¹² Lei n. 4.504/1964, art. 46, § 2º. Os cadastros serão organizados de acordo com normas e fichas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária na forma indicada no regulamento, e poderão ser executados centralizadamente pelos órgãos de valorização regional, pelos Estados ou pelos Municípios, caso em que o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária lhes prestará assistência técnica e financeira com o objetivo de acelerar sua realização em áreas prioritárias de Reforma Agrária.

agropecuária e alimentar (CRFB, art. 23, VIII), além dos vários aspectos da administração tributária (CRFB, art. 37, XVIII e XXII).

Os fluxos de informações territoriais mais críticos aos interesses de adquirentes devem ter abordagem especial, frente aos alienantes e outros pretendentes à aquisição do mesmo imóvel, visando prevenir a solução de conflitos mediante a adequada gestão territorial.

Não serão abordadas questões relativas ao grau de precisão necessário às medições, que devem ser objeto de outros estudos específicos. Considerar-se-á apenas que, na falta da precisão¹³ desejada, os levantamentos serão refeitos pelo município ou por profissionais legalmente autorizados, conforme houver interesse da administração e/ou na medida em que houver necessidade dos interessados, por ocasião de parcelamentos, aprovação de projetos de construções ou quando os proprietários desejarem alienar seus imóveis.

1.2 Problema, Hipóteses e Objetivos do Trabalho

1.2.1 O Problema da Pesquisa

Apesar do Brasil possuir uma legislação imobiliária avançada, a devida implantação do sistema registral vigente não ocorreu conforme previsto, faltando melhorar a compatibilidade entre as informações territoriais existentes no Registro e no Cadastro.

1.2.2 Hipóteses ou Pressupostos Quanto as Origens das Informações

- a) As informações territoriais devem ser levantadas e produzidas diretamente pelo CIU ou através de outros profissionais que devem submeter seus serviços à aprovação do Município, o qual deve cadastrar as informações contidas na planta e memorial de construção, na de medição e de parcelamento de imóveis urbanos apresentadas para aprovação, bem como as informações coletadas em vistoria local imediatamente antes da emissão das guias para pagamento do Imposto *Inter Vivos* ou Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos (ITBI).

¹³ A precisão difere conforme o levantamento for executado por aerofotogrametria, pelos diversos métodos topográficos tradicionais e pelos métodos geodésicos, conforme, ainda, o tipo do equipamento escolhido.

- b) As informações territoriais e os títulos relativos a direitos sobre os imóveis urbanos reconhecidos em lei, podem e devem ser produzidos externamente ao RI, mas os interessados devem levar, para ingresso obrigatório no RI, as informações sobre a base cadastral de seus imóveis e todos os títulos formalizados, para fins de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos aos direitos reais sobre os imóveis matriculados.

1.2.3 Hipóteses ou Pressupostos quanto ao Sentido de Fluxo das Informações

- a) Na transferência ou compartilhamento de dados entre o CIU e o RI, as informações territoriais e os nomes dos adquirentes de imóveis urbanos devem ter origem no Cadastro, enquanto as informações sobre direitos relativos a imóveis devem ter origens externas ao RI, mas neste devem ser publicadas.
- b) As dificuldades impostas, no RI, à publicação de títulos que anunciam a atualização ou o aperfeiçoamento na descrição de limites, bem como as dificuldades impostas à publicação das transformações sofridas pelos imóveis no CIU, desestruturam a gestão territorial e desvalorizam as iniciativas do CIU, no que se refere ao desenvolvimento de informações qualificadas ao ingresso no RI.

1.2.4 Objetivo Investigatório Geral

Estabelecer uma conexão do RI ao CIU no Brasil.

1.2.5 Objetivos Investigatórios Específicos

- a) Relacionar as principais dificuldades impostas ao funcionamento do sistema registral vigente no Brasil, envolvendo a produção de problemas jurídicos aos administrados e de entraves ao desenvolvimento do CIU.
- b) Relacionar as principais dificuldades enfrentadas para o desenvolvimento dos sistemas cadastrais, no que se refere ao relacionamento do RI com o CIU.
- c) Sistematizar procedimentos para o ingresso, o desenvolvimento, a publicação e a utilização no CIU, de informações territoriais relativas à transformação, à

aquisição e à atualização da descrição de imóveis urbanos, visando adequá-las ao ingresso no RI.

- d) Propor a sistematização do ingresso, do desenvolvimento, da publicação e da utilização, no RI, de informações cadastrais relativas à transformação, à aquisição e à atualização da descrição de imóveis urbanos.
- e) Analisar as dificuldades para o ingresso, no RI, de títulos que anunciam a transformação ou a atualização da descrição de imóveis no CIU.

1.3 Justificativa para a Escolha do Tema

Com o decorrer do tempo, aumenta a necessidade da política de desenvolvimento urbano ser executada mediante participação popular¹⁴ cada vez mais direcionada à proteção das funções sociais da cidade e ao bem estar dos habitantes. Desse modo, pode-se organizar a comunidade para viabilizar o aumento de produtividade em diversos setores, provocando o crescimento sistemático da arrecadação municipal, de modo a incrementar os recursos necessários à Administração.

Para facilitar a tomada de decisões acertadas, a Administração deve promover o planejamento técnico integrado com a participação da sociedade, nos termos da CRFB, art. 29, XII-XIII¹⁵. Nessas questões, a existência de uma cartografia confiável é fundamental ao traçado das estratégias.

A valorização da propriedade imobiliária urbana pode melhorar as garantias à obtenção de financiamentos da produção. Mas para isso ocorrer, convém que haja segurança jurídica aos negócios imobiliários, mediante perfeita definição física das propriedades no CIU e no RI, no que a definição do fluxo de informações territoriais é fundamental, especialmente quanto à definição dos limites de cada imóvel.

Muito se tem discutido sobre a integração de informações entre o CIU e o RI. Geralmente as propostas indicam a necessidade de reformas nos sistemas cadastrais,

¹⁴ Conforme disposto no Estatuto da Cidade – Lei n. 10.257/2001.

¹⁵ CRFB, Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e seguintes preceitos: [...]; XII – cooperação das associações representativas no planejamento municipal; XIII – iniciativa popular de projetos de lei de interesse específico do Município, da cidade ou de bairros, através de manifestação de, pelo menos, cinco por cento do eleitorado; [...].

incluindo recomendações para alterações em nossa legislação, visando ‘adequar o Cadastro às necessidades do RI’, enquanto nossa legislação previu exatamente o contrário.

Nosso RI foi concebido para se adequar aos diversos estágios de desenvolvimento existentes nos cadastros do país. A verdade é que nosso sistema registral se efetivou antes do advento do Cadastro, sendo criado para funcionar apoiado, em cada época, nas informações disponíveis e declaradas sobre cada imóvel, independente da existência de boa precisão, bastando que o imóvel objeto dos direitos reais fosse identificado.

Com as possibilidades de desenvolvimento do CIU, o legislador exigiu, na LRP, que houvesse conexão do RI ao CIU. Deve-se indicar, na matrícula, a designação cadastral do imóvel urbano, se houver o cadastro deste (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *b*), mas há resistências, no RI, à publicação de informações cadastrais. Apesar disso, raramente se encontram trabalhos indicando as vantagens de se dar eficácia ao moderno sistema registral vigente.

A dificuldade para o desenvolvimento de informações precisas no CIU pode estar na confusão para definição do sentido de fluxo de algumas informações territoriais, o que pode justificar a conveniência da escolha do tema. Enquanto a sociedade brasileira tem enfrentado inúmeras dificuldades para a obtenção de retificações da matrícula a partir de informações cadastrais, registradores defendem que as retificações da descrição dos imóveis nas matrículas sejam efetuadas a partir de informações territoriais não aprovadas, não cadastradas e não certificadas pelo Município competente (CRFB, art. 30, VIII)¹⁶, tal como consta no atual art. 213, II da LRP, modificada pela Lei n. 10.931/2004.

A nova redação do dispositivo exige a simples apresentação, no RI, do memorial e da planta do levantamento, acompanhadas pela Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e assinatura dos confrontantes. No entanto, o procedimento é duvidoso e precisa ser esclarecido, por induzir desrespeito à competência cadastral do Município, que necessita promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CRFB, art. 30, VIII).

¹⁶ CRFB, Art. 30. Compete aos Municípios: [...];

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; [...].

O fato acima indica que os registradores podem querer formar uma nova base cadastral urbana dentro dos Cartórios¹⁷. Essa implantação de outro Cadastro seria feita mediante modificações gradativas na legislação, tentando justificar o cadastramento de plantas de medição e (posteriormente) de parcelamento do solo urbano diretamente no RI, sem análise e aprovação prévias e sem as certificações municipais correspondentes, cuja iniciativa pode estar desestruturando completamente o controle da ocupação do solo urbano pelo Município, ao longo das últimas décadas.

Tudo indica que o RI tem necessidade natural de se manter dependente das informações cadastrais certificadas pelo CIU, que é o registro público dos imóveis urbanos. Afinal, os direitos reais publicados no RI referem-se a imóveis que devem ser perfeitamente especificados nas matrículas, mas não convém que existam duas descrições redundantes ou distintas (uma no CIU e outra no RI) para cada imóvel. O sistema vigente exige que o RI só indique, na matrícula, o n. do cadastro do imóvel correspondente aos direitos registrados, descrevendo-o conforme cadastrado. A necessidade de vincular as matrículas do RI ao CIU existente, foi explicitada na própria legislação especial (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *b*).

1.4 Importância do Estudo

1.4.1 Relevância

Ressalta-se a *relevância* do estudo pelas inúmeras dificuldades que se tem enfrentado sistematicamente ao longo de décadas, para a implantação do caráter multifinalitário ao CIU no Brasil, no que se refere à sua utilização pelo RI. Nessa questão, é de extraordinária importância o estudo de Carneiro (2000, p.82 e 89), informando que todos os Cadastros de doze municípios atenderam às diversas necessidades internas (p. 89). No entanto, apesar da quase totalidade (onze) dos cadastros estudados serem declarados precisos (p. 89), apenas em três deles as informações cadastrais são utilizadas para fins registrais (p. 82).

As informações acima podem indicar uma tragédia cadastral urbana: Qual a procedência e qualidade das informações territoriais matriculadas nos nove municípios em que as informações cadastrais não são utilizadas pelo RI? Se o RI realmente costuma impor

¹⁷ De modo similar ao recomendado por Carvalho (1998), o que pode estar em implantação no Cadastro rural georreferenciado (Ver item 6.5).

fé pública ao conteúdo dessas matrículas, pode ser impossível ao Município efetuar a gestão pública da propriedade urbana. Se as modificações e atualizações dos imóveis estão ingressando sem certificação diretamente no RI, pode ser impossível ao CIU manter-se atualizado em relação às informações que lhe escapam.

Apesar do Cadastro ser estratégico para o desenvolvimento nacional, ainda não há uma preocupação específica em todo país, tal como ocorre em diversos municípios do Paraná, pela implantação da integração de dados entre CIU, Setor de Arrecadação (Tributação) e RI, conforme recomenda a Missión Técnica Alemana (1971, p. 148-152).

1.4.2 Ineditismo

Inúmeros registradores e juristas formaram uma doutrina que basicamente destaca a necessidade de vincular as informações do Registro com aquelas existentes no Cadastro, no que, segundo Carvalho (1998, p. 403), recebem apoio maciço dos juristas em nível internacional.

No entanto, sentiram-se dificuldades sistemáticas¹⁸ para o ingresso das informações cadastrais no RI, porque se destaca na doutrina as inconveniências do RI receber informações de ‘cadastros fiscais’ de baixa qualidade. Alegam-se vantagens na criação de convênios para o RI repassar mensalmente as informações para o CIU ‘atualizar os seus dados’.

Esses repasses do RI para o CIU são discutíveis, especialmente caso fosse oficialmente implantado um novo Cadastro, interno ao RI. Trata-se de questão que deve ser estudada e analisada.

Há possibilidade dos registradores estarem prejudicando ou inviabilizando a implantação prática do atual sistema vigente que regula as relações do RI com o CIU, e o motivo pode ter base no corporativismo, devido à intenção de se implantar um outro cadastro interno ao RI, servindo ou não para outras finalidades.

Ao que tudo indica, este novo cadastro tem por objetivo a detenção e distribuição das futuras informações cadastrais, seguindo aproximadamente a doutrina que Carvalho (1998, p. vii-viii, 395-407 e 475-479) prega desde 1947.

¹⁸ Ver item 2.9.

Quanto ao *ineditismo* da presente pesquisa, o fluxo de informações na *vinculação do RI ao CIU* não foi antes abordado com a preocupação de eficácia das *normas* de direito registral, quando sujeitas à influência de barreiras discutíveis contra a publicação de documentos que contém novas informações cadastrais, os quais provam estar o conteúdo do RI desatualizado, nos casos em que os proprietários já efetuaram modificações em suas propriedades, mediante prévia *autorização* ou *aprovação* do município¹⁹.

1.4.3 Contribuição Científica

Quanto à *contribuição científica*, a presente pesquisa envolve conhecimentos multidisciplinares nas áreas da Administração Pública, Direito e Engenharia. Propõe a implantação do sistema registral positivado, apresentando solução prática, estratégica e abrangente, proporcionando flexibilidade na aplicação das normas e dando continuidade aos estudos que objetivam resolver a integração de informações entre o CIU e o RI.

A proposta inclui o estudo de eficácia das normas na processualidade registral, sujeita à influência de barreiras à publicação dos títulos que contenham informações cadastrais. Aborda estudo de características existentes no CIU, englobando o fluxo de informações na aprovação de projetos, na certificação dos fatos e na tributação, além de estudo detalhado do RI, o que poderá contribuir como subsídios à definição dos sistemas cadastral e registral futuros, assim como ao desenvolvimento de novas pesquisas.

Estudos confirmam a necessidade de se conhecer o sistema local, a fim de identificar aspectos legais, administrativos e técnicos a serem aperfeiçoados em possíveis projetos para reforma de sistemas cadastrais, mas não tem se considerado a influência das práticas exercidas no direito imobiliário registral. Além disso, a sociedade tem mais urgência numa reforma registral, a fim de resolver a causa dos problemas²⁰ territoriais existentes.

A proposta consiste na implantação do sistema vigente e está embasada em fatos concretos. Visa aperfeiçoar a processualidade registral existente. Os procedimentos propostos podem resolver conflitos territoriais, reduzindo a demanda por processos judiciais contenciosos. Afinal, segundo Ghizzo Neto e Rosa (2001, p. 26-31), devem ser incentivados o exercício da cidadania (p. 26-29) e a judicialização das práticas sociais (p. 29-31), visando

¹⁹ Ver item 2.7.

²⁰ Ver Capítulos 6 e 7.

induzir que os administrados, conhecendo seus direitos positivados, exijam que se dê eficácia às normas do Direito Imobiliário Registral em nosso país.

1.5 Métodos e Técnicas Utilizadas na Pesquisa

Esta pesquisa envolve conhecimentos de engenharia (topografia, condomínios, incorporações imobiliárias e parcelamentos do solo) e de administração pública (geomática, CIU, aprovação de projetos, Cadastro Tributário e retificações da descrição de imóveis no RI), assuntos já abordados na formação ou nas atividades profissionais do pesquisador.

As ligações da pesquisa com o direito imobiliário indicaram a conveniência do pesquisador freqüentar, a título de formação complementar, disciplinas isoladas em cursos de Graduação em Direito: *Direito Civil - Coisas I* e *Direito Civil - Coisas II*, cursadas na Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC); *Direito Civil – Obrigações* e *Direito Imobiliário e Notarial*, cursadas na Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI).

A pesquisa objetiva a conexão do RI ao CIU mediante implantação do sistema positivado, resolvendo conflitos (OLIVEIRA, 2002, p. 19-20) através de publicações no RI. O processamento macro das investigações recorre ao Método Dedutivo por pré-estabelecer que as informações territoriais serão transferidas do CIU ao RI, forçando a busca de informações que possam sustentar essa condição adotada (PASOLD, 1999, p. 85 e 92-93).

A linha de raciocínio para as investigações de menor complexidade científica, no entanto, baseia-se no Método Indutivo, vinculado aos objetivos específicos. Esse método consiste em “pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral” (PASOLD, 1999, p. 85).

Para Pasold (1999, p. 86 e 88), pode-se trabalhar com mais de um método, os quais “se apresentam em níveis de complexidade e em graus de compatibilidade com as investigações e os produtos” (p. 103, destaques no original). O fato interessa para o avanço futuro da pesquisa, pois “é o método o que deve se aprender experimentalmente, não as supostas ‘soluções’.”²¹ (GORDILLO, 2000, p. I-50, tradução nossa).

Ao interpretar as informações obtidas, procura-se determinar o conteúdo normativo da ordem jurídica pertinente, tornando a pesquisa teórica ou Dogmática (OLIVEIRA, 1999,

²¹ No original: “es el método lo que debe aprenderse experimentalmente, no las supuestas ‘soluciones’.”

p. 31-33). Assim, através do Método Exegético e mediante interpretação literal, lógica e histórica da lei, busca-se desvendar o verdadeiro sentido e alcance desejado pelo legislador.

Além do método exegético, na interpretação se recorreu ao Método Sistemático. Kelsen “introduz a noção de sistema para o direito, no que se refere a sua compreensão” (OLIVEIRA, 1999, p. 32). Nessa linha, tanto o RI, quanto a Prefeitura Municipal e ainda o CIU desta, foram compreendidos como sistemas isolados e autônomos, mas todos vinculados às informações territoriais produzidas no CIU.

A pesquisa bibliográfica foi direcionada aos assuntos específicos ao desenvolvimento de cada etapa, obtendo-se avanços qualitativos ao se utilizar a Técnica do Conceito Operacional (PASOLD, 1999, p. 39-52), mediante definição de conceitos adotados para palavras-chave ligadas a temas específicos. Segundo Pereira (1996, p. 30)²², o Vocabulário Jurídico elaborado por De Plácido e Silva esclarece bem a questão de se utilizar conceitos.

As partes de texto necessárias à pesquisa foram registradas diretamente nas bibliografias e seus sumários, através de anotações e/ou de canetas marca-textos, de maneira que os registros sejam facilmente localizados, sem retirá-los do contexto a que as informações pertencem. Essa Técnica aqui denominada de Marca-Textos facilitou a dinâmica de aperfeiçoamento dos Conceitos Operacionais. Em materiais alheios, os registros foram efetuados através da Técnica de Fichamento. A pesquisa bibliográfica foi complementada com a consulta documental, ligada a fontes primárias.

A ordem sequencial das etapas de investigação²³ inicia-se com a INTRODUÇÃO, na qual selecionam-se os materiais bibliográficos necessários para a realização da Revisão de Literatura, entendida como crítica ao conhecimento atual visando explicitar o estado da arte. Por ocasião da coleta desses materiais, formam-se dois grandes grupos, um composto pelas informações vinculadas ao Cadastro e outro pelas informações vinculadas ao Registro.

Na Revisão de Literatura determinam-se inicialmente o conceito, a finalidade e o funcionamento do Cadastro, do Registro e da Matrícula²⁴, considerando-se a legislação, a

²² “O substantivo masculino conceito, segundo DE PLÁCIDO E SILVA, é derivado do latim, de ‘conceptus’, do verbo ‘concipere’ (conhecer, ter idéia, compreender, considerar) e serve o dito vocábulo, na terminologia jurídica, para indicar o sentido, a significação, a interpretação, que se tem a respeito das coisas, dos fatos e das palavras.”. E continua: “E, de acordo com o citado Mestre, o ‘conceito da palavra indica, precisamente, o sentido etimológico e técnico em que é ela aplicada è o certo entendimento que se possui a seu respeito, na posição em que se põe na linguagem’.”

²³ Ver a síntese das etapas de investigação da verdade representadas na Figura 1, em Fluxograma a seguir.

²⁴ Correspondente aos Capítulos 2, 3 e 5, respectivamente.

doutrina, a processualidade registral positivada e o modelo brasileiro de Aquisição, Ônus e Perda da Propriedade Imobiliária²⁵. As informações processadas nessa fase passam por uma Análise já apoiada na legislação vigente, de modo a criar uma base sólida para provocar um avanço qualitativo nas etapas posteriores. O estudo relativo a cada informação processada é aprofundado até se considerar que os interesses da pesquisa encontram-se Resolvidos.

As informações selecionadas passam, então, pela Análise do Sistema Registral²⁶ praticado de fato nos Cartórios ou pela Análise do Sistema Cadastral²⁷ praticado de fato nas Prefeituras Municipais, o que muitas vezes não coincide com os procedimentos legais que, embora vigentes, nem sempre são respeitados. Nessas Análises, procura-se explicitar como funciona o Sistema Cadastral praticado, e como funciona o atual Sistema Registral, quanto a sua vinculação ao cadastro. Nessa fase são detectados os problemas relacionados às Dificuldades que entravam o bom funcionamento do mercado imobiliário, em decorrência dos procedimentos equivocados e praticados em cada Sistema (Cadastro e Registro).

A seguir, determina-se como devem ser os procedimentos no RI, para resolver a Conexão do RI ao CIU²⁸ dentro da legalidade vigente. Sempre que a Conexão não for Viável, provoca-se uma alteração nos procedimentos vinculados à Gestão de Informações Territoriais no Cadastro²⁹, de modo a torná-los Adequados para viabilizar a Conexão.

Através do Estudo de Caso pode-se Testar o Ingresso de Títulos no Registro³⁰, mediante aplicação da proposta no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis localizado em Florianópolis, região de considerável mercado imobiliário. Essa ferramenta torna-se adequada para ratificar a existência de dificuldades impostas ao ingresso de certos títulos.

A CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES é formada pela síntese dos resultados obtidos na pesquisa, seguida de recomendações destinadas ao prosseguimento do tema em outras pesquisas.

²⁵ Correspondente ao Capítulo 4

²⁶ Correspondente ao Capítulo 6.

²⁷ Correspondente ao Capítulo 7.

²⁸ Correspondente ao Capítulo 9.

²⁹ Correspondente aos procedimentos previstos no Capítulo 8.

³⁰ Correspondente ao Capítulo 10.

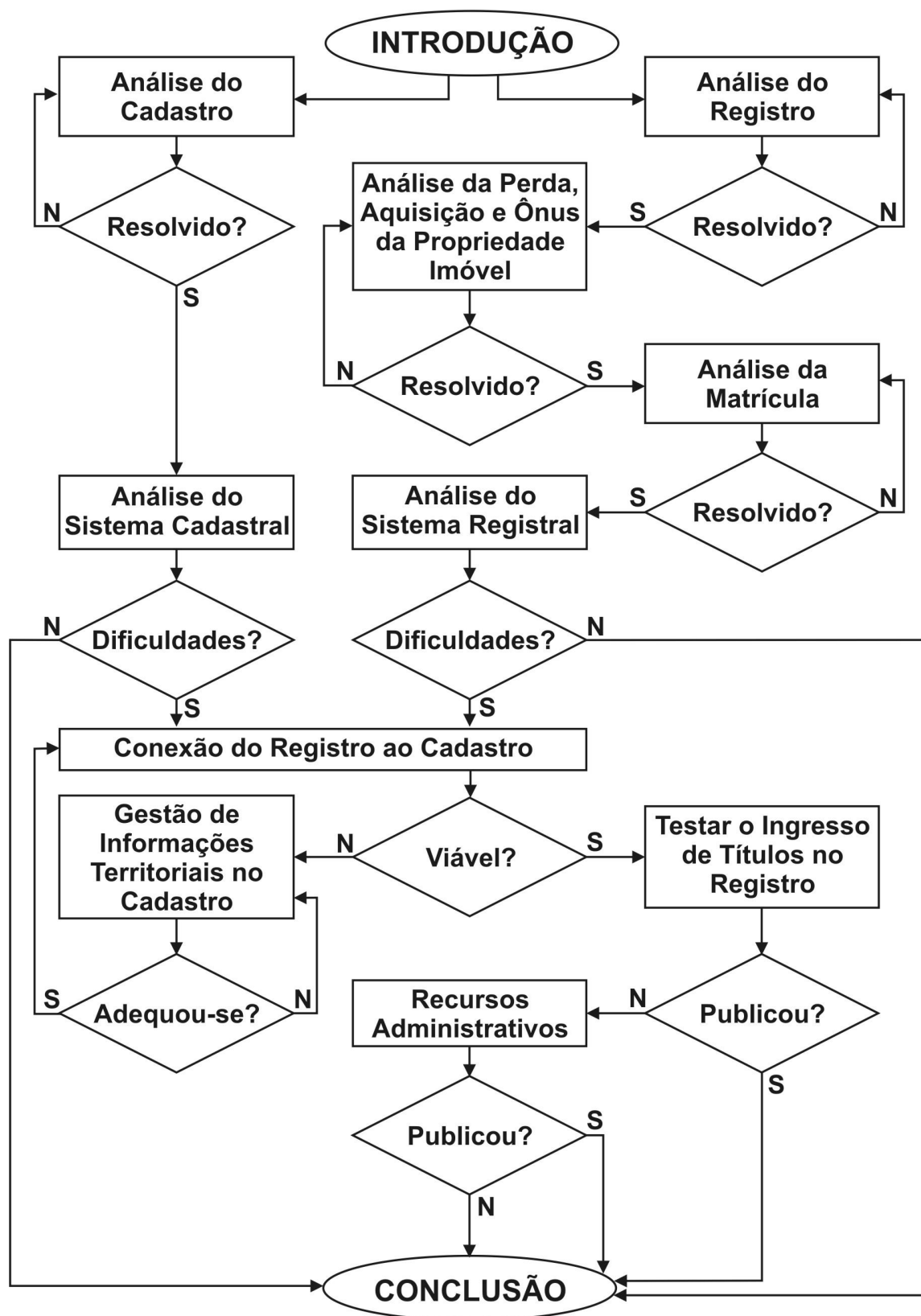


Figura 1 – Desenvolvimento do Método Utilizado na Pesquisa

Fonte: Dados da pesquisa

1.6 Estrutura do Trabalho

A presente Tese para doutorado em Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial no Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, sob orientação do Prof. Dr. Carlos Loch e co-orientação do Prof. Dr. José Isaac Pilati, para ser coerente com o Método adotado, apresenta a seguinte distribuição na estrutura do relatório da pesquisa:

Este Capítulo 1 - Introdução explicita o objeto da pesquisa, os objetivos e o produto desejado, bem como a identificação dos métodos empregados.

O Capítulo 2 – Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM), analisa o ambiente da pesquisa, mediante estudo do sistema cadastral e da gestão territorial existente no Brasil.

O Capítulo 3 – Registro de Imóveis analisa o ambiente da pesquisa, mediante breve estudo comparativo do moderno sistema registral vigente no Brasil, em relação aos sistemas mais tradicionais (Alemanha e França).

O Capítulo 4 – Aquisição, Ônus e Perda da Propriedade Imobiliária aprofunda a análise do ambiente da pesquisa quanto ao funcionamento do RI, abordando o moderno e inédito modelo vigente no Brasil para a aquisição, perda e ônus derivados de contratos *Inter Vivos* sobre a propriedade imobiliária.

O Capítulo 5 – Conteúdo da Matrícula aprofunda a análise do ambiente da pesquisa quanto ao funcionamento, à finalidade e à processualidade vigentes no RI.

O Capítulo 6 – Dificuldades no Sistema Registral Brasileiro relaciona aspectos que tem comprometido o bom funcionamento e a utilidade dos Cartórios de RI no Brasil.

O Capítulo 7 – Dificuldades no Sistema Cadastral Brasileiro relaciona os aspectos críticos selecionados que tem atrapalhado o desenvolvimento do CIU no Brasil.

O Capítulo 8 – Procedimentos no Cadastro Visando o Registro ratifica a validade jurídica das informações cadastrais, para fins de aproveitamento no RI, e propõe reforma prática para aperfeiçoar a coleta de informações territoriais no CIU.

O Capítulo 9 – Proposta: Conexão do Registro ao Cadastro Urbano propõe que se dê eficácia ao atual sistema registral vigente no Brasil, mediante importação de informações cadastrais para conectar o RI ao CIU.

O Capítulo 10 – Estudo de Caso: O Ingresso de Títulos no Registro testa a proposta da Tese, além de relacionar e analisar as dificuldades ao ingresso de dados

cadastrais no RI, através de processos administrativos encaminhando títulos relativos a incorporação imobiliária não registrada.

O Capítulo 11 – Conclusão e Recomendação contém a síntese dos resultados e da discussão do trabalho, seguida de sugestões e/ou de estímulos ao prosseguimento de novas pesquisas sobre o tema.

Referências Bibliográficas, em obediência à Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), apresentam tão-somente os livros e demais fontes utilizadas na pesquisa.

2 CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO

2.1 Diferenças entre Imóvel Urbano e Rural

Silva Filho (1998, p. 103-111), analisa as conceituações de imóvel urbano e rural com base na Lei n. 4.504/1964, art. 4º (Estatuto da Terra); Decreto n. 55.891/1965, art. 5º; Decreto n. 62.504/1968, art. 2º-4º; Lei n. 5.172/1966, art. 29 (Código Tributário Nacional); Lei n. 5.868/1972, art. 6º (inconstitucional, segundo Supremo Tribunal Federal (STF), no Recurso Extraordinário n. 93.850-MG); Lei n. 8.629/1993, art. 4º e Lei n. 8.847/1994, art. 1º.

Como se pode verificar continua o impasse e a dicotomia legislativa a respeito da conceituação do imóvel rural, o qual, para os *efeitos tributários* tem um critério - a sua *localização*, mas para os *efeitos técnicos* de reforma agrária tem outro critério: *o seu uso ou a sua destinação* (SILVA FILHO, 1998, p. 111).

A questão pode ser resolvida sob o seguinte ângulo: O Município tem competência para tributar (CRFB, art. 30, III), para legislar (CRFB, art. 30, I) e para determinar o perímetro urbano (CRFB, art. 30, VIII), o que tem ocorrido mediante leis aprovadas nas Câmaras Municipais. A competência tributária inicialmente deve ser exercida na mesma circunscrição definida no perímetro urbano, o que viabiliza que o CIU tenha essa abrangência.

Quanto à tributação com base na finalidade de utilização rural dos imóveis, a questão também depende da Prefeitura Municipal, visto que deverá se considerar a atual função social³¹ urbana ou rural, em confronto com a posição da propriedade, o que ficará mais fácil de resolver quando o CTM Rural for descentralizado a nível municipal. A descentralização tem sido defendida por Balata (1998), visando viabilizar o planejamento rural a nível local ou regional. De qualquer modo, a questão encontra-se resolvida na Lei n. 6.766/1979, art. 53, determinando que a utilização de imóvel rural em atividade urbana depende da autorização municipal e, em consequência, sujeitar-se-á à tributação como imóvel urbano:

Lei n. 6.766/1979, Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal [...] (BRASIL, 2002, p. 588).

³¹ Ver item 4.4

A transformação do imóvel rural em urbano, mediante autorizações fornecidas pelo INCRA e pelo Município ao proprietário interessado, costuma valorizar de modo significativo o imóvel transformado, gerando um impacto na cidade como um todo, sempre que disponibilizar novos lotes edificáveis. A autorização do Município (Lei n. 6.766/1979, art. 53 e 53-A) dependerá de lei específica que classifique o solo objeto como pertencente à Zona Urbana, de Expansão ou de Urbanização Específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por Lei Municipal, nos termos da Lei n. 6.766/1979, art. 3º.

Quanto ao objeto desta pesquisa, o imóvel rural diferencia-se do urbano e deve ter tratamento diferenciado, a ser esclarecido em outros estudos específicos, principalmente em função das modificações normativas introduzidas pela Lei n. 10.267/2001 e pelo Decreto n. 4.449/2002, este determinando que as atividades de cadastramento de imóveis no INCRA dependerá de atos praticados no RI³².

Ao que tudo indica, porém, a questão dos imóveis rurais pode ser resolvida pelo Município, que por seu interesse deve assumir a responsabilidade do Cadastro Rural, mediante controle prévio das atividades cartoriais, as quais também poderão depender de certificação municipal, mesmo que não seja efetuada qualquer modificação na legislação federal. O caso, com certeza, merece atenção e o desenvolvimento de dedicadas pesquisas específicas, a serem realizadas com brevidade.

2.2 Origem do Cadastro

Segundo Sousa (1994, p. 8), o cadastro já existia no Egito nos anos 3.000 a.C., e a “primeira ação regularizada do imposto sobre a propriedade apoiada num levantamento novo e na redistribuição da terra foi executada no Egito, em 1.700 a.C.”.

Segundo Duarte (2004), o império Maia que se estendia pelo sul do atual México desde 1.000 a.C., com apogeu em 250 d.C., já possuía certa tradição cartográfica, o que possibilitava uma compreensão de todos os territórios adquiridos pelas conquistas.

Loch (1998a, p. 7), Sumariva, Silva e Rodrigues (2004) citam as origens do cadastro a partir dos egípcios (visando reimplantação das parcelas), dos caldeus (para fins de tributação, por volta do ano 400 a.C.) e do império romano (na época de Sérvio Túlio).

³² Ver item 6.5.

Sérvio Túlio criou em Roma uma espécie de cadastro, que era feito junto com o censo, e renovado a cada cinco anos. Um fato interessante registrado na história é o de César ter levado para as Gálias três geômetras gregos, a fim de medirem as terras da região. (MIGNONE, 1982, p. 17).

O imperador Diocleciano determinou o mapeamento de todo o Império Romano, visando nova sistemática de tributação, por volta de 287 d.C.

No ano de 800 d.C. na França, foi implantado o imposto sobre a propriedade com uma taxa de 10% do valor bruto das parcelas. Nos tempos finais do feudalismo, os soberanos e o clero favoreceram o registro das terras e começaram a escrever papéis, uma espécie de escritura da propriedade. Em 1.550, através de um decreto parlamentar tratou-se da reimplantação do imposto predial como imposto nacional. Entretanto, a resistência do clero e soberanos impediu tal iniciativa. (SOUSA, 1994, p. 9).

Segundo Lawrance (1984, p. 415), o Código Cadastral das Terras da Inglaterra (deixada de lado sua parte mais setentrional) foi ordenado no ano de 1085 d.C. pelo Rei Guilherme, o Conquistador, sendo concluído dentro de um ano.

O conteúdo deste trabalho, ainda hoje preservado, é conhecido como ‘O Livro Cadastral’; registra os nomes dos proprietários, a área e a qualidade da terra, superfície cultivada, vales e florestas, número de arrendatários e o número e o tipo dos rebanhos. Os impostos foram pagos sobre esses elementos, até no Século XVI. (LAWRENCE, 1984, p. 415).

O mais conhecido dos cadastros modernos da Europa é o Cadastro Nacional da França, referido como o ‘Antigo Cadastro’, mandado fazer por Napoleão, em 1790, e concluído em 1850. Esse cadastro serviu de modelo para os primeiros cadastros, da Bélgica, iniciado em 1793 e da Holanda, iniciado em 1811 e concluído em 1831. O Cadastro de Napoleão falhou por não fornecer nenhum mecanismo capaz de manter os mapas atualizados e essa falha teve que ser corrigida por legislação posterior. (LAWRENCE, 1984, p. 415).

A Alemanha iniciou os trabalhos com Cadastro no Século XIX (SOUZA, 1994, p. 10).

Mais efetivamente na Baviera, em 1.801; Wurtemberg, em 1.818; Hesse, em 1.821; Hamburgo, em 1.845; e Baden, em 1.852. Atualmente, a maior parte das ações administrativas do governo daquele país relacionam-se com as informações cadastrais. Baseado nesses dados foi possível ao povo alemão reconstituir as divisas entre as parcelas e reconstruir rapidamente quase todo país depois da Segunda Guerra Mundial.

Constata-se em Brasil (1983, p. 359, 363, 373 e 374) que em nosso país foi instituído o “Registro das Terras Possuídas” (Lei n. 601/1850, art. 13 e Decreto n. 1.318/1854, art. 91³³-108), distribuído por freguesias, e ficou mais conhecido como Registro do Vigário ou

³³ Decreto nº 1.318/1854. Do Registro das Terras Possuídas: Art. 91. Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título de sua propriedade, ou posse, são obrigados a fazer registrar as terras, que possuírem, dentro dos prazos marcados pelo presente regulamento [...].

como Registro Paroquial. Esse registro foi o precursor das atuais instituições cadastrais implantadas no país, porque registrava as terras possuídas e não os títulos ou direitos reais.

O Registro Paroquial (sistema cadastral) não pode ser confundido com o Registro Geral (sistema registral), que iniciou a partir da Lei n. 1.237/1864 e do Decreto n. 3.453/1865 (BRASIL, 1983, p. 374-411), consistindo na inscrição das hipotecas, na transcrição dos títulos da transmissão dos imóveis suscetíveis de hipoteca e transcrição da instituição de ônus reais (Lei n. 1.237/1864, art. 7º). Naquela época o Registro Geral já previa a indicação³⁴ dos imóveis, admitindo a possibilidade da existência de cadastro.

Devido à inexistência das medições, as divisas na época eram declaradas pelos fregueses dos vigários (Decreto n. 1.318/1854, art. 98, 99 e 103), em medidas aproximadas (art. 100³⁵). Posteriormente essas informações ingressaram no Registro Geral (Lei nº 1.237/1864, art. 7º-10) de hipotecas, que foi transformado em nosso atual RI.

Quanto à origem da palavra, não há consenso na definição de cadastro.

Uns dizem ter vindo do grego Katastizô, distinguir por pontos. Outros, acham que veio do baixo latim capistratum (de capitas), capacidade, ou então de caput (capitilia) cabeça. Na Idade Média chamavam-se capitastra [...], a qual se transformou [...] em catastra, que se conservou nas línguas neolatinas quase que com a mesma forma (catasto, em italiano; catastro, em espanhol; cadastre, em francês e cadastro em nosso idioma) (MIGNONE, 1982, p. 17). (Destaques no original).

Segundo Loch (1998a, p. 6), o termo cadastro:

é registrado pelo Novo Dicionário do Aurélio, como tendo origem mais próxima na palavra francesa cadastre, que seria:
1 - Registro público dos bens imóveis de determinado território ou registro de bens privados de um determinado indivíduo [...].

Assim, fica esclarecido que no Brasil cadastro é o Registro Público competente para registrar os imóveis, o que está de acordo com o termo internacionalmente utilizado pela Mision Técnica Alemana (1971, p. 8), que relaciona cadastro às medições e investigações técnicas que permitam a obtenção de mapas na escala grande e de índices que contenham os dados dos imóveis.

³⁴ Lei n. 1.237/1864, Art. 4º, § 1º. A hipoteca convencional deve indicar nomeadamente o imóvel ou imóveis nos quais ela consiste, assim como a sua situação e características. (Grifo nosso).

³⁵ Decreto n. 1.318/1854, Art. 100. As declarações das terras possuídas devem conter: o nome do possuidor, designação da Freguesia, em que estão situadas; o nome particular da situação, se o tiver; sua extensão, se for conhecida; e seus limites.

2.3 Cadastro Imobiliário Urbano e sua Base Cartográfica

Segundo Vieira e Silva (1996, p. III/170), o CIU “é conceituado como um conjunto de arquivos contendo o registro de dados de base imobiliária da cidade”.

Estas informações são registradas por unidade imobiliária e apuradas por quadra, setor e distrito, sendo representadas cartograficamente e contidas em fichas que compõem o arquivo cadastral. Assim, o imóvel é a base das informações, podendo ser construído ou não, situado em área urbana ou de expansão urbana. (VIEIRA e SILVA, 1996, p. III/171).

Para Vieira e Silva (1996, p. III-171), o Cadastro Imobiliário deve ser implantado mesmo em pequenas cidades. “Por definição, o Cadastro Imobiliário, é o registro dos bens imóveis do município, podendo ser, pois, urbano ou rural”.

Vieira e Silva (1996, p. III/171-172) enumeraram os objetivos do CIU:

- a) Proporcionar arrecadação de tributos através de uma política tributária justa e sem extorsões.
 - b) Proporcionar o fornecimento de informações adequadas e confiáveis para atender o serviço público e contribuintes no que tange a: desapropriações; licença para construção; licenças para alterações de imóveis; serviços públicos em geral.
 - c) Proporcionar o fornecimento de informações adequadas e confiáveis ao planejamento urbano, com vistas a: definição de áreas residenciais e/ou residenciais; definição de áreas industriais e/ou industriais; definição de áreas para instalação de obras públicas, etc.
- O arquivo de informações do CIU deve conter os seguintes dados: Referência Cadastral; endereço do imóvel e proprietário; Patrimônio; Utilização dos serviços urbanos; Características do terreno (área, testadas); Características da edificação (tipo e categoria; uso; situação do terreno; características construtivas; área construída; número de pavimentos; número de habitantes); Valor venal do imóvel.

Loch (1994, p. 16-17) informa que base cartográfica é a representação topográfica da superfície terrestre, adequada ao planejamento urbano na escala 1 : 2000 ou 1 : 1000, formada desde croquis a mapeamentos por processos computacionais, com precisões compatíveis com as finalidades de trabalho, desenvolvidos a partir de levantamentos realizados diretamente em campo, ou por restituição aerofotogramétrica.

Para Vieira e Silva (1996, p. III/171 e 174) a escala adequada ao CIU é 1 : 1000 ou 1 : 500 na Planta de Quadra, e 1 : 5000 ou 1 : 4000 na Planta da Cidade.

Normalmente os municípios brasileiros possuem em sua base cartográfica urbana as Plantas de Quadra na escala 1:1.000, e a Planta da Cidade na escala 1:5.000. A Planta de Quadra apresenta o desenho e o número da quadra e dos lotes, as cotas e áreas de cada terreno, a denominação do bairro e do loteamento, o Norte, a denominação das ruas,

conforme se constata em Rambo (2000, p. 140, 141 e 155). A Planta da Cidade costuma conter as mesmas informações, deixando de apresentar apenas as cotas e áreas dos lotes.

O “Sistema de Registro Territorial deve estar fundamentado na parcela convenientemente representada, georreferenciada, mediante a cartografia cadastral”³⁶ (VECCHIO, 1996, p. III-287, tradução nossa), o que significa necessidade do cadastro ser cartográfico e contínuo, apresentando o conjunto de todos os imóveis de uma região, conforme Moreno (1984, p. 419-420). Cadastro cartográfico deve ser entendido não como a soma das plantas individuais, mas como um conjunto contínuo de plantas amarradas entre si.

A base cartográfica é mantida pelo CIU, o qual deve lançar nas Plantas de Quadra quaisquer transformações sofridas pelos imóveis, quando os pedidos dos proprietários são aprovados para o parcelamento do solo urbano ou para a construção de edificações. O Município também deve atualizar o cadastro da Planta de Quadra sempre que receber e aprovar as plantas de medição executadas por terceiros, ou quando um responsável técnico da própria prefeitura levantar as quadras com uma precisão maior do que as anteriormente cadastradas.

Afinal, os projetos e alvarás de construção não podem ser liberados para lotes descritos de modo diferente daqueles que existem na realidade. As guias de ITBI, autorizando as alienações de imóveis particulares, também não poderão incidir sobre áreas diferentes daquelas existentes nos imóveis alienados.

O imóvel do administrado pode estar modificado em relação aos dados cadastrados. Assim, antes de atender ao pedido do interessado, torna-se necessário efetuar a realização de uma vistoria local, a fim de constatar as reais dimensões da parcela e das eventuais construções existentes no imóvel.

Nos serviços que forem efetuados no interesse do particular e por iniciativa do interessado, torna-se adequada à cobrança de uma justa taxa pela prestação pública do serviço de vistoria, exceto quando o Município aceitar que esses serviços sejam realizados pela iniciativa privada, através de profissionais habilitados que deverão submeter seus trabalhos à aprovação da Administração Pública competente.

³⁶ No original: “el Sistema de Registro Territorial debe estar fundado en la parcela convenientemente representada, georreferenciada, mediante la cartografía catastral”

2.4 Cadastro Técnico Urbano

O Cadastro Técnico Urbano (CTU) pode ser dividido em setores técnicos, dando origem aos cadastros setoriais (LOCH, 1998a, p.11), que são formados na medida em que a administração considerar que eles são necessários.

Além do CIU, no qual devem ser avaliadas as leis vigentes quanto ao parcelamento e ocupação do solo urbano, Loch (1998a, p. 48-49) cita outros cadastros setoriais, tais como o Cadastro da rede viária urbana, o Cadastro tributário, o Cadastro de Área Verde e lazer, o Cadastro de Serviços de infra-estrutura (são vários: água, esgoto, luz, etc.), o Cadastro planialtimétrico e o Cadastro de Glebas ou do zoneamento urbano.

O cadastro técnico urbano compreende o conjunto de informações descritivas sobre a propriedade imobiliária (pública e particular) dentro do perímetro urbano de uma cidade (LOCH, 1998a, p. 46).

Segundo Loch (1998a, p. 46), o CTU é apoiado sempre num sistema cartográfico próprio, que é a base para a representação dos dados de múltiplas finalidades.

O Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal (1990, p. 5-7) concorda que o CTU é formado por uma base cartográfica, pelas plantas temáticas e pelos módulos interdependentes e complementares do Cadastro Técnico, estes implantados separadamente, na medida da necessidade (p. 4-5). “A planta básica apresentará as informações mínimas necessárias à compreensão geral do município” (p. 6). A base cartográfica consiste na forma mais elementar que dá origem ao CTU, o qual também possui informações descritivas e pode ser mais desenvolvido, na medida em que são realizadas as plantas temáticas, “destinadas a realçar e a enfatizar um determinado aspecto da realidade local, a partir de informações específicas desse tema, levantadas com a implantação dos módulos do Cadastro Técnico.” (p. 6).

O Cadastro Técnico compreende um conjunto integrado de subsistemas, compatibilizados sobre uma base cartográfica homogênea. Em outras palavras, um Cadastro Técnico compõe-se de vários tipos de cadastros, a saber: Cadastro Imobiliário; Cadastro de Infra-Estrutura Urbana; Cadastro de Equipamentos e Serviços Urbanos; Cadastro de Produtores e Prestadores de Serviços; Cadastro de Usuários; O Cadastro Fiscal; Cadastro do Patrimônio Público - o que a depender do seu uso o caracteriza como Cadastro Multifinalitário. (VIEIRA e SILVA, 1996, p. III/171).

2.5 Cadastro Técnico Multifinalitário

Philips (1996, p. 178-179/II) concorda que o CTM deve possuir um núcleo de ‘base cadastral’ sobre a qual as entidades públicas e privadas constroem aqueles cadastros setoriais sob a forma de folhas (layers) suplementares ‘multifuncionais’.

Ao tratar sobre o CTM a Mission Técnica Alemana (1971) determina que:

O plano cadastral deve servir como base para muitos projetos de desenvolvimento. [...] Para servir a múltiplos fins o Cadastro deverá conter alguns outros requisitos, que se podem conseguir com pouco esforço, para que seja útil não só com vistas à arrecadação de impostos.³⁷ (p. 10, tradução nossa).

Um Cadastro [...] serve principalmente como base para geografia regional, planejamento industrial, planejamento urbano, planejamento de obras de engenharia, planejamento de novos povoados, planejamento de remodelação de propriedades, etc.³⁸ (p. 43, tradução nossa).

Uma vez levantado o Cadastro alcançará um papel muito importante tanto para fins privados como fins públicos, como base para a garantia da propriedade imóvel, do Registro da Propriedade, como base para fins de planejamento e muitos projetos de desenvolvimento.³⁹ (p. 43-44, tradução nossa).

Segundo Burity e Brito (1998), a relação de usuários potenciais tende a crescer. Kelm, Loch e Loch (1998) ressaltam que o CTM é um instrumento eficaz e verdadeiro para atuar na defesa legal do meio ambiente enquanto direito de todos.

Lopes e Hochheim (1996, p. 143-II), interpretando o Informativo COCAR/1984 e Loch/1987, concluem que:

O conceito de um cadastro técnico urbano de múltipla finalidade nasceu da necessidade mundial de um sistema de informação fundiária, destinado a melhorar os procedimentos de transferência de propriedades, fornecer base equitativa de taxação e promover informação extremamente necessária para o gerenciamento de recursos e planejamento ambiental.

Loch (1998a), em obra referencial no Brasil, informa que o CTM é formado pelo CTM urbano e pelo CTM rural (p. 36-53), os quais caracterizam-se pela sua multiplicidade de funções ou de finalidades (p.46).

³⁷ No original: El plano catastral debe servir como base para muchos proyectos de desarrollo. [...] Para servir a múltiples fines el Catastro deberá contener algunos otros requisitos, que se pueden conseguir con poco esfuerzo, para que sea útil no sólo con miras a la recaudación de impuestos.

³⁸ No original: Un Catastro [...] sirve principalmente como base para geografía regional, planeamiento industrial, planeamiento urbano, planeamiento de obras de ingeniería, planeamiento de nuevos poblados, planeamiento de remodelación de propiedades, etc.

³⁹ No original: Una vez levantado el Catastro jugará un papel muy importante tanto para fines privados como fines públicos, como base para la garantía de la propiedad inmueble, el Registro de la Propiedad, como base para fines de planeamiento y muchos proyectos de desarrollo.

Pode-se esquematizar a seguinte interpretação (incompleta) para os conceitos estudados anteriormente:

CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO URBANO (A Base Cartográfica do CIU é fornecida para usuários externos à Prefeitura)		
‘CADASTRO’ ou CADASTRO TÉCNICO URBANO (Administrado e Controlado pelo Município)		USUÁRIOS EXTERNOS (Utilizam a Base Cartográfica do CIU no Desenvolvimento de Cartografia Temática para Módulos Suplementares do Cadastro Imobiliário Urbano ou para aplicação em outras Finalidades)
CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO (Prefeitura Executa)	MÓDULOS SUPLEMENTARES DO CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO (Usuários Executam)	
BASE CARTOGRÁFICA (Territorial) Escalas: 1 : 5000 ou 1 : 4000 1 : 2000; 1 : 1000 ou 1 : 500 PLANTA da CIDADE (Predial) Escalas: 1 : 5000 ou 1 : 4000 PLANTA de QUADRA (Predial) Escalas: 1 : 2000; 1 : 1000 ou 1 : 500 USUÁRIOS INTERNOS: Gerenciamento Cadastral Administração Municipal Aprovação de Projetos Setor de Alvarás e Habite-se Planejamento Avaliação de Imóveis Departamento de Obras Departamento de Transportes Fiscalização de Obras Fiscalização Tributária Secretaria de Finanças Departamento Jurídico Saúde Educação	Pl. Referência Cadastral	
	Pl. Genérica de Valores	
	Dados Descritivos	
	Fiscal (obras e tributação)	
	Adquirentes de Imóveis	
	Sócio-Econômico	
	Uso e Ocupação do Solo	
	Sistema Viário	
	Rede de Águas Pluviais	
	Títulos (motivo do ITBI)	
	Edificações irregulares	
	Parcelamentos do Solo	
	Projetos de Edificações	
	Alvarás	
	Habite-se	
	Códigos Postais	Correios
	Trajeto Expressos	Corpo de Bombeiros
	Percursos Mínimos	Associação de Taxistas
	Trajeto de Fiscalização	Cons.Reg.Eng.Arq. e Agron.
	Pontos Críticos/Acidentes	Polícia Militar
	Rede de Água/Esgoto	Cia. de Águas/Esgoto
	Rede Telefônica	Cia. Telefônica
	Rede Elétrica	Cia. de Energia Elétrica
		Tabelionatos
		Registro de Imóveis
		Receita Federal
		Receita Estadual
		Planejamento Privado
		Construtores
		Corretores

Quadro 1 - Formação Básica do Cadastro Técnico Multifinalitário Urbano

Fonte: Dados da pesquisa

2.6 Desenvolvimento do Cadastro Imobiliário Urbano

Segundo Erba (1995, p. 50), na Argentina o ordenamento jurídico e os cadastros:

tiveram origem já no século XVI, com base nas disposições do Direito de Índias (primeiras leis na América hispana). Grandes mudanças ocorreram com o passar da história, até que em 1973 foi ditada a Lei Nacional de Cadastro Nº 20.440.

A rápida disseminação do CIU no Brasil, a partir da década de 70, coincidiu com a disponibilidade do manual ‘O Levantamento do Cadastro’⁴⁰ (tradução nossa), publicado em espanhol pela Misión Técnica Alemana (1971) e elaborado a partir de experiências obtidas anteriormente na Europa e depois na Hispanoamérica (p. 9). Foi publicado para promover a implantação de cadastros em diversos países deficientes nessa área. As instruções desse manual coincidem praticamente com as características técnicas adotadas pelo CIU no Brasil.

Alguns países, como Jamaica, Chile e Uruguai, começam a [...] estruturar seus cadastros em forma eletrônica [...]. Ao considerar as distintas etapas de desenvolvimento dos cadastros na América Latina, podemos concluir que cada jurisdição está obrigada a analisar que tipo de sistema resulta mais adequado para suas circunstâncias particulares. [...] Se é possível trabalhar com sistemas cadastrais diferentes em toda a Europa, deve ser possível fazê-lo em um mesmo país.⁴¹ (ERBA, 2004, tradução e destaques nossos).

Conforme Carneiro (2000, p. 68-69), os cadastros surgiam com fins tributários no Brasil, depois de promulgada a Constituição de 1946. A partir de estudos desenvolvidos para a implantação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) na cidade de Curitiba-PR, uma empresa privada introduziu no país, na década de 50, a tecnologia de execução do CTU para 40 cidades, na escala 1:1000, a partir da ampliação de fotografias aéreas. Poucos anos depois a Lei n. 4.504/1964, denominada Estatuto da Terra, previu a elaboração do cadastro de imóveis rurais, o qual nunca prosperou a contento.

Conforme Carneiro (2000, p. 69-70), o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), criado no início da década de 70, foi responsável pelo planejamento urbano integrado de grandes cidades. Com recursos do Banco Nacional da Habitação (BNH), financiou o denominado Cadastro Técnico Municipal desenvolvido para fins fiscais e de planejamento, o qual se difundiu nas médias e grandes cidades do país.

⁴⁰ No original: Del Levantamiento de Catastro.

⁴¹ No original: Algunos países, como Jamaica, Chile y Uruguay, comienzan a [...] estructurar sus catastros en forma electrónica. [...] Al considerar las distintas etapas de desarrollo de los catastros en América Latina, podemos concluir que cada jurisdicción está obligada a analizar que tipo de sistema resulta más adecuado para sus circunstancias particulares. [...] Si es posible trabajar con sistemas catastrales diferentes en toda Europa, debe ser posible hacerlo en un mismo país.

O cadastramento incrementava o volume de recursos arrecadados pelos Municípios, facilitando o pagamento das prestações e aumentando a demanda pelo cadastramento. Mais de 200 empresas se cadastraram no SERFHAU para participarem nas concorrências públicas para a execução dos cadastramentos municipais.

Segundo Carneiro (2000, p. 70), o Ministério da Fazenda então criou e difundiu nas pequenas cidades do país o Convênio de Incentivo ao Aperfeiçoamento Técnico-Administrativo das Municipalidades (CIATA) e, a fundo perdido, financiou a execução de cadastros com qualidade técnica semelhante aos desenvolvidos pelo SERFHAU.

Consciente dos programas governamentais para a implantação generalizada de cadastros técnicos urbanos no país, e devido à facilidade crescente das tecnologias que utilizam a metodologia aerofotogramétrica, o legislador nacional aprovou a LRP, prevendo o aproveitamento das informações cadastrais pelo RI, ao obrigar que nas matrículas dos imóveis deve constar a indicação do código do imóvel rural e a designação cadastral do imóvel urbano, sempre que este já estiver cadastrado⁴² (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *a e b*).

Atualmente é inevitável que, por ocasião da publicação das alienações de imóveis, se indiquem essas designações cadastrais nas matrículas. É que essa informação consta na guia de recolhimento obrigatório⁴³ do ITBI (Imposto de Transmissão *inter vivos*), o que deve ser comprovado no ato da escritura⁴⁴, como pré-requisito formal que deve constar no título⁴⁵ levado para publicação no RI. Segundo Rambo *et al* (2004), a inexistência do cadastro de um imóvel é fato irregular que deve ser imediatamente denunciado, por caracterizar sonegação fiscal do IPTU e do ITBI.

Sabendo-se que o Cadastro do Projeto CIATA e do SERFHAU foram desenvolvidos para fins administrativos, fiscais e para planejamento, somado à previsão da utilização de seus dados pelo RI, fica caracterizado que o CIU foi criado para possuir caráter multifuncional na grande maioria dos municípios brasileiros.

⁴² LRP, art. 176, § 1º, II, 3) a identificação do imóvel [...] será feita com a indicação [...] *b*) se urbano, [...] de sua designação cadastral, se houver. (Destaque nosso).

⁴³ CRFB, art. 156, II.

⁴⁴ Lei n. 7.433/1985, art. 1º, §2º e Decreto n. 93.240/1986, art. 1º, II.

⁴⁵ Decreto n. 93.240/1986, inciso II e §1º do art. 1º.

2.7 Aperfeiçoamento na Descrição Cadastral de Imóveis Urbanos

Dal Santo, Bley Junior e Loch (2004), bem como Dal Santo, Machado Júnior e Loch (2004) relatam inovações na geodésia incluindo o anúncio do novo referencial (SIRGAS) que deverá substituir o anterior (SAD69). O aperfeiçoamento do referencial geodésico, o da descrição dos limites (RAMBO e PHILIPS, 2002) e a dinâmica da transformação de imóveis (RAMBO *et al*, 2004) provam que um sistema territorial avançado deve ser flexível, prevendo o aperfeiçoamento sistemático da descrição dos imóveis no CIU e no RI. Assim,

o cadastro deve ser cartográfico e baseado em plantas de conjunto e não em registros individuais [...] é mais importante a posição relativa do imóvel (ao que se poderia chamar de suas 'relações de vizinhança') do que a sua posição absoluta na rede geodésica. (NASCIMENTO, 1984, p. 430).

Não se pode exigir um cadastro perfeito, nem mesmo um provisório, como o chamado 'Cadastro Fiscal'. O conveniente é levantar um Cadastro que admita seu desenvolvimento, aperfeiçoamento e que seja eficaz para o cumprimento dos fins da administração e da economia que se espera dele.⁴⁶ (MISIÓN TÉCNICA ALEMANA, 1971, p. 12, tradução nossa).

A fixação de novos limites durante 5 (cinco) a 15 (quinze) anos sem contestação, gera direito a usucapião (CC, art. 1.238-1.244). Teixeira de Freitas, ao elaborar, no século XVIII, o primeiro projeto de nosso CC, já previa a existência de *condomínio* (domínio exercido em conjunto) *por confusão de limites*, segundo Meira (1983, p. 189).

Rambo e Philips (2002) concluíram que projeto é um planejamento do que se pretende realizar, não implicando que seja totalmente respeitado na obra executada. Mas muitos limites de imóveis inicialmente lançados em projetos de parcelamentos aprovados na Prefeitura Municipal acabam ingressando no RI como se fossem limites verdadeiros.

Ao se locar os limites projetados, podem ocorrer erros de execução ou mesmo de adaptação das dimensões da gleba aos limites reais existentes. Isso ocorre se as dimensões estavam erradas na matrícula e dali foram copiadas, ou se a planta não representou fielmente a realidade da gleba parcelada. Novas diferenças poderão ocorrer por ocasião da construção dos tapumes ou na execução de edificações, as quais eventualmente e não raro invadem parcialmente os imóveis confrontantes, denunciando ser o planejamento falho.

⁴⁶ No original: "No se puede exigir un catastro perfeccionado, pero tampoco uno provisorio, como el llamado 'Catastro Fiscal'. Lo conveniente es levantar un Catastro que admita su desarrollo y perfeccionamiento y que sea eficaz para el cumplimiento de los fines de la administración y la economía que se esperan de él."

Hasenack (2000) definiu os métodos e procedimentos adequados para levantar e representar a verdade dos imóveis com precisão e conforme a ocupação física existente na realidade, apesar “de não se ter conseguido definir os pontos limites legais das propriedades imobiliárias, integrantes da área piloto” (p. 103), porque as descrições de lotes nas matrículas são incompatíveis entre si. Assim, não se obteve a pretendida carta cadastral (p. 103), a qual garantiria simultaneamente os ‘limites físicos’ e os ‘limites legais’ (p. xx) junto ao RI (p. 2).

Os limites físicos são os realmente existentes⁴⁷, sendo obrigatoriamente compatíveis entre si, apesar de que podem se alterar. A descrição dos limites físicos de cada imóvel ingressa no INCRA, no CIU e no RI em épocas diversas, a partir de fontes e a partir de processos de mensuração distintos.

Segundo Rambo *et al* (2004), quando a descrição dos limites ingressa num sistema conforme permitiu a legislação pertinente da época, pode-se denominá-los de limites legais. Como nada é perfeito, essa descrição sempre deverá ser retificável para o caso de se pretender melhorar a compatibilidade da descrição com a coisa realmente existente. Afinal, a verdade é uma só: A representação (descrição) fiel (exata) da realidade (lote existente de fato).

Rambo (2000, p. 164) recomenda que ao se cadastrar uma nova área, a Planta de Quadra deve ser formada por linhas tracejadas, possuindo cotas provenientes da aerofotogrametria. Posteriormente as ruas serão definidas em levantamentos topográficos, a partir de linhas paralelas ao meio-fio existente, colocando-se marcos nos vértices das quadras em campo. Anotam-se na Planta as cotas globais de cada face externa da quadra, permanecendo tracejadas todas as linhas. As cotas parciais e internas permanecem, mesmo não havendo fechamento com as cotas globais.

Conforme os lotes são medidos com precisão, substituem-se as cotas antigas pelas novas, fazendo-se contínuas as linhas dos limites correspondentes, até ocorrer o fechamento com a cota externa da quadra, cuja dimensão será eliminada, permanecendo apenas as cotas internas. Todas Plantas serão datadas e arquivadas para manter o histórico das alterações.

⁴⁷ Ver limites, realidade física e ‘realidade jurídica’ nos itens 1.1.1, 2.9, 4.4, 6.3 e 7.6.

Fatores econômicos indicam a conveniência de se realizar diretamente os levantamentos topográficos nas pequenas cidades, dispensando-se a aerofotogrametria (a qual tem sido indispensável nas médias e grandes cidades).

2.8 As Transformações dos Imóveis Urbanos no Cadastro

O Município tem competência⁴⁸ para controlar (MEIRELLES, 1979, p. 112)⁴⁹ as modificações dos imóveis urbanos, fiscalizando as atividades dos administrados com base nas limitações administrativas.

Por fim, importa distinguir as *restrições de vizinhança* (MEIRELLES, 1979, p. 30-31)⁵⁰ das *limitações administrativas*. Ambas representam condicionamentos ao direito de propriedade, mas enquanto a restrição civil atinge o *direito de propriedade* em sua substância a *limitação administrativa*⁵¹ (MEIRELLES, 1999, p. 568)⁵² atinge somente o *uso da propriedade*. Daí por que as restrições de vizinhança não de ser estabelecidas em lei federal, diversamente das limitações administrativas que tanto podem ser impostas por lei, como por decreto ou regulamento, federal, estadual ou municipal [...]. A natureza jurídica das duas imposições é diversa, como diversos são os seus objetivos, quando atuam sobre as construções. (MEIRELLES, 1979, p. 32-33). (Destaques e citações nossas).

As modificações dos imóveis urbanos incluem a mudança de limites, no caso de parcelamentos de glebas ou na unificação e divisão de lotes. Incluem a transformação dos lotes vazios em frações ideais correspondentes às futuras unidades autônomas autorizadas ou aprovadas pelo Município, nos termos de Lanna (2003, p. 74-88) e Meirelles (1979, p. 175-178). Em decorrência, segue-se o alvará autorizando a realização da construção e o habite-se certificando a existência da obra concluída.

⁴⁸ CRFB, Art. 30. Compete aos Municípios: [...];

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; [...].

⁴⁹ *O uso e ocupação do solo urbano*, ou mais propriamente do *espaço urbano*, constitui matéria privativa da competência do Município, e por isso vem sendo objeto das diretrizes do Plano Diretor e da regulamentação edilícia que o complementa.

⁵⁰ Restrição de vizinhança é toda imposição de ordem privada, pessoal, recíproca e gratuita, instituída em benefício dos vizinhos [...] atuam em proveito das propriedades particulares e do bem-estar de seus habitantes [...] só podem ser impostas por lei federal ou estabelecidas por convenção dos interessados, mas, por isso mesmo que são obrigações privadas, podem ser alteradas, transacionadas ou renunciadas pelos vizinhos.

⁵¹ Ver item 8.0.

⁵² *Limitação administrativa* é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social.

As limitações administrativas são preceitos de ordem pública. Derivam, comumente, do poder de polícia inerente e indissociável da Administração e se exteriorizam em imposições unilaterais, sob a triplíce modalidade *positiva* (fazer), *negativa* (não fazer) e *permissiva* (deixar fazer).

Se o limite de um imóvel for deslocado, o prejudicado poderá recorrer ao Poder Judiciário para solicitar que os limites sejam recompostos à posição inicial. A posse será devolvida se a invasão não completou um ano e um dia. Caso contrário, o CC prevê que a recomposição dos limites reais do imóvel modificado por vizinhos não autorizados dependerá do prejudicado comprovar que detém a propriedade da parte invadida pelo vizinho.

Sem contestação as transformações terão consentimento tácito, tornando definitivas as modificações por efeito da usucapião sobre os limites respeitados. No Brasil essas transformações de imóveis são mais conhecidas devido à dinâmica da ocupação, mas o problema é mundial. Um exemplo está na República Dominicana:

Em nosso país [...] é muito freqüente que ocorram conflitos sobre construções edificadas em relação com os limites da propriedade, apesar da minuciosa regulação que tem estabelecido o legislador a respeito.⁵³ (AQUINO, 2001, p. 111, tradução nossa).

O Código Civil da Espanha também deixou explícitas as possibilidades de ocorrerem transformações dos imóveis no “LIVRO SEGUNDO: Dos bens, da propriedade e de suas modificações⁵⁴” (ESPAÑA, 1995, p. 129-177, tradução nossa).

O Município pode e deve fiscalizar as atividades de ocupação, mas inegavelmente deverá cadastrar a realidade dos imóveis e a dinâmica de suas transformações. Ao contrário, estar-se-ia mantendo uma farsa, na qual fazíamos de conta que os imóveis não podiam sofrer transformações porque haveria uma fé pública⁵⁵ na descrição dos limites matriculados. A usucapião pode ser sobre parte de um imóvel, caracterizando a ocorrência da transformação nos dois imóveis originais.

As aprovações que transformam os imóveis urbanos devem ser assinadas pelo responsável técnico da Prefeitura Municipal e por um administrador (diretor, secretário ou prefeito), e devem ser acompanhadas pelo Cadastro Fiscal para que as alterações constem nas futuras guias do ITBI.

⁵³ No original: “En nuestro país [...] es muy frecuente el que se susciten conflictos respecto a construcciones edificadas en relación con los linderos de la propiedad, a pesar de la minuciosa regulación que ha establecido el legislador al respecto.”

⁵⁴ No original: “LIBRO SEGUNDO: De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones”

⁵⁵ Ver itens 2.9, 5.5 e 6.3.

2.9 Aceitabilidade do Cadastro Técnico Multifinalitário no Registro

Segundo Rambo (2000, p. 99-103), antes da LRP, técnicos já levantavam limites de parcelas imobiliárias urbanas executando o Cadastro e viabilizando a indicação da inscrição cadastral no Registro, conforme veio a exigir a LRP, art. 176, §1º, II, 3, *b*⁵⁶ e art. o art. 225⁵⁷. Esses limites foram cadastrados em valores aproximados, com erros lineares geralmente menores de 20 (vinte) centímetros. Na Planta de Quadra escala 1:1.000, que é a utilizada na região, a precisão coincide com a recomendada pela Mision Tecnica Alemana (1971, p. 48):

É desejada uma precisão alta, porém esta custa muito dinheiro. Por razões de economia não se poderá por isto ser muito exigente. Como mínimo se deve exigir sem dúvida o respeito à precisão do desenho (0,2 mm no mapa). Todos os procedimientos acima mencionados podem cumplir com esta exigência.⁵⁸ (Tradução nossa; refere-se ao método de medição terrestre e ao fotogramétrico).

Essas precisões foram consideradas aceitáveis pelo RI da época, na região próxima a Pato Branco-PR, visto que antes da existência desse Cadastro os erros que ingressavam no Registro costumavam ser maiores, podendo atingir a ordem de metros. O Cadastro se desenvolveu rapidamente nessa região a partir do ano de 1.970 quando, segundo Rambo (2000, p. 100), a certificação dos imóveis pela Prefeitura Municipal de Pato Branco-PR viabilizou e iniciou, na mesma década, a implantação do sistema de retificação administrativa da descrição de áreas, limites e confrontações nas matrículas do atual RI.

Com a criação da matrícula própria para cada imóvel, a LRP exigiu que se houver designação já cadastrada para o imóvel urbano, essa informação será requisito para a existência da matrícula do imóvel correspondente (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *b*).

Prevendo que as informações cadastrais seriam sistematicamente aperfeiçoadas, o legislador exigiu que, nas escrituras (portanto em todas alienações) e nos autos judiciais, os tabeliães, os escrivões e os juízes, indiquem com precisão as informações territoriais dos

⁵⁶ LRP, Art. 176, § 1º, II – são requisitos da matrícula: [...];

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: [...];

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver;

⁵⁷ LRP, Art. 225. Os tabeliães, escrivões e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, [...] exigindo dos interessados certidão do Registro Imobiliário.

⁵⁸ No original: Es deseada una exactitud alta, pero ésta cuesta mucho dinero. Por razones de economía no se podrá por esto ser demasiado exigente. Como mínimo se debe exigir sin embargo el cumplimiento de la exactitud del dibujo (0,2 mm en el mapa) Todos los procedimientos arriba mencionados pueden cumplir con esta exigencia.

imóveis objeto, devendo exigir dos interessados a certidão do Registro Imobiliário⁵⁹ (LRP, art. 225), emitida pelo Cadastro, conforme ratificado em definição legal⁶⁰.

Hoje existem muitos cadastros urbanos com precisões decimétricas e tecnologia disponível para levantamentos rápidos, com precisões centimétricas e até milimétricas, viabilizando que o CIU, por ocasião de alienações, parcelamentos e construções, promova a transferência sistemática das informações do CIU ao RI, mediante certificação baseada em vistoria técnica para verificar a precisão das medidas e a verdade atualizada de imóveis.

As leis aperfeiçoaram-se, as técnicas de medição avançaram, estamos na era do computador, da base cartográfica digitada por coordenadas, do Global Positioning System (GPS), do geoprocessamento, da ortofoto digital. Como exemplo, a quase totalidade dos municípios do Paraná possui uma Planta - Base da área urbana (escala 1:5000 ou 1:4000). E muita tem as Plantas de Quadras (escalas 1:1000 ou 1:500), ponto de partida que permite organização relativamente rápida para atender às necessidades que surgem nas rotinas cadastrais. (RAMBO, 2000, p.26).

Os municípios se obrigaram a cadastrar todos os imóveis para poder tributá-los. Mas os registradores, com a inexistência inicial do CIU, se acostumaram a desprezar o seu valor jurídico, embora obrigados a utilizar as informações cadastrais, se houver (LRP, art. 176).

Heissler (1988, p. 13/1-13/3) demonstrou que as dificuldades ao aproveitamento das informações cadastrais no RI já ocorreu com imóveis rurais no Paraná, quando o Instituto de Terras, Cartografia e Florestas do Paraná (ITCF) firmou um convênio com o Estado de Baden-Württemberg, da República Federal da Alemanha, nos anos 1982-1983. Na oportunidade, segundo Loch (1989, p. 4), foi desenvolvido o mapeamento do cadastro técnico para a área piloto do município de Porto Vitória-PR, o que possibilitou o alastramento do projeto para levantamentos em outros dez municípios no Sul do Paraná. Essas dificuldades, segundo (HEISSLER, 1988), desestimulam as atividades cadastrais.

Balbino Filho (2001, p. 162-174) também concorda que no Século XX houve a formação de uma doutrina em favor da fé-pública⁶¹ e da não atualização das informações existentes no RI, as quais, ao contrário da doutrina, poderiam ser substituídas pela verdade, conforme indica o CC, art. 1.247⁶² e a LRP, art. 212⁶³.

⁵⁹ Ver item 9.1.

⁶⁰ Decreto n. 99.672/1990, art. 10, Parágrafo único. A cada imóvel incluído no Cadastro será atribuído um registro cadastral numérico, denominado Registro Imobiliário [...]. (Destaque nosso).

⁶¹ Ver item 2.8, 5.5 e 6.3.

⁶² CC, Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Rambo (2000) tentou resolver as dificuldades (impostas no RI) à retificação da descrição de imóveis urbanos nas matrículas, a partir da certificação de informações cadastrais, as quais devem ser verdadeiras (representação fiel da realidade). Antes se afirmava que enquanto o CIU registrava a realidade física⁶⁴, o RI deveria registrar a realidade jurídica (CAMBUHY, 2004, p. 27; CARNEIRO, 2003, p. 54; CARNEIRO, LOCH e JACOMINO, 2000, p. 240; NALINI, 1996, p. 23). Depois, e com a entrada em vigor da Lei n. 10.267/2001 e da Lei n. 10.931/2004 (art. 59), o RI aceitou a 'verdade' dos imóveis rurais e urbanos, publicada a partir de levantamentos efetuados por profissionais legalmente habilitados. Essa 'verdade' é questionável, enquanto ingressar no RI antes de ser certificada pelo Cadastro e antes deste realizar uma prévia vistoria técnica e rigorosa análise cartográfica para cada imóvel.

As atividades de aperfeiçoamento das divisas de imóveis no CIU, bem como a aprovação das modificações do imóvel, são atividades públicas exercidas dentro da legalidade, e devem ter o reconhecimento do RI, como tendo validade jurídica imediata e necessária, conforme disposto em Rambo e Philips (2002).

2.10 Certidões Cadastrais e Retificações de Matrículas

Convém destacar alguns aspectos analisados por Rambo (2000, p. 99-120) sobre retificações administrativas da descrição dos limites de imóveis urbanos em matrículas do RI. Com base na legislação existente, o autor concluiu que no Brasil o CIU registra os imóveis urbanos, enquanto o RI registra os títulos ou direitos sobre os imóveis reconhecidos em Lei. A descrição de imóveis nas matrículas podem ser retificadas com base nas informações cartográficas do CIU (p. 159), também utilizadas na gestão territorial urbana (p. 159-161). Segundo o autor, não há qualquer necessidade de se alterar a LRP (p. 163), a qual é adequada para o RI, para o CIU e para o setor de Tributação viabilizarem essas retificações.

⁶³ LRP, Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (redação determinada pela Lei n. 10.931, de 02.08.2004. A redação anterior era: Art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio.

⁶⁴ Ver limites, realidade física e 'realidade jurídica' nos itens 1.1.1, 2.7, 4.4, 6.3 e 7.6.

As informações são certificadas pela prefeitura e levadas ao RI através dos proprietários e por outros adquirentes, nos casos da necessidade de se esclarecer os limites, de se aprovar projetos para parcelamento do solo e para a construção de edificações, ou até mesmo nos casos de alienação. Em cada uma dessas oportunidades, havendo dúvidas, os técnicos da Prefeitura realizam vistorias para confirmar as dimensões dos imóveis.

A sistemática existente no Paraná apresenta-se nos moldes recomendados pela *Missión Técnica Alemana* (1971, p. 145-153), baseados nas últimas técnicas da época e nas experiências obtidas inicialmente na Europa e posteriormente na Iberoamérica. O aproveitamento das informações cadastrais no RI valoriza o CIU, incentivando a manutenção de uma base cadastral cada vez mais precisa em toda a extensão da cidade, refletindo decisivamente na inexistência quase total de conflitos disputando divisas de imóveis urbanos. Infelizmente o sistema que se alastrou de Pato Branco para outros municípios do Paraná não tem se desenvolvido significativamente em outras regiões do país.

No estado do Paraná a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano possui cooperação com a organização PARANACIDADE, que atua junto aos municípios através de dois eixos de financiamento: investimento e desenvolvimento institucional. [...] Cartografia digital, cadastro técnico, planta de valores genéricos e geoprocessamento são itens frequentes nos projetos [...]. As soluções de cadastro são diferenciadas, com maior ou menor nível de tecnologia, sujeitas sempre à autonomia da decisão política local e função básica dos resultados esperados, do porte do município, da condição financeira e dos recursos humanos para gerenciar o sistema. Quase a totalidade dos municípios do Paraná acertou parceria com o PARANACIDADE, com resultados altamente satisfatórios, transformando-o em exemplo a nível nacional e até internacional. (AVERBECK, 2003 p. 21).

Para atualizar a descrição dos limites nas matrículas dos imóveis de qualquer parte do país, deve-se manter intacta a legislação em vigor. Apenas as atividades praticadas normalmente no RI deveriam ser alteradas, para que estes passem a atualizar as informações na matrícula, com base nas certidões do Registro Imobiliário, emitidas pelo CIU.

As retificações da descrição dos imóveis nas matrículas ficaram mais fáceis após a entrada em vigor da Lei n. 10.931/2004, a qual, através de seu art. 59, alterou o art. 212 e 213 da LRP. No entanto, segundo Jacomino e Augusto (2004), os registradores estão fazendo as retificações da descrição dos imóveis nas matrículas apenas com base em memoriais descritivos, ART e plantas não aprovadas⁶⁵ pelo Município, conforme indicado pela nova redação da LRP, art. 213, II, em BRASIL (2004b)⁶⁶.

⁶⁵ Ver item 9.1.

⁶⁶ LRP, Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: [...];

Os registradores, ao não exigirem a aprovação das medições pelo Município, estão desrespeitando a competência municipal quanto ao controle da ocupação do solo urbano⁶⁷. Os Municípios geralmente já fornecem as certidões cadastrais (MEIRELLES, 1999, p. 175)⁶⁸, quando solicitadas, devido à obrigatoriedade imposta pela legislação, conforme BRASIL (2002, p.774)⁶⁹.

Segundo o modelo registral existente, o controle para a atualização das matrículas é feito no CIU, com base no controle fiscal, no controle dos parcelamentos e no controle das transferências dos imóveis, nos mesmos moldes que Nascimento (1984, p. 431) anunciou como o sistema mais moderno, que enfrentaria conhecidas e reconhecidas dificuldades na transformação do sistema cartorial atualmente praticado no Brasil.

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

⁶⁷ CRFB, Art. 30. Compete aos Municípios: [...];

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; [...].

⁶⁸ *Certidões administrativas* são cópias ou fotocópias fiéis e autenticadas de atos ou fatos constantes de processo, livro ou documento que se encontre nas repartições públicas. Podem ser de inteiro teor, ou resumidas, desde que expressem fielmente o que se contém no original de onde foram extraídas. Em tais atos o Poder Público não manifesta sua vontade, limitando-se a trasladar para o documento a ser fornecido ao interessado o que consta em seus arquivos. As certidões administrativas, desde que autenticadas, tem o mesmo valor probante do original, como documentos públicos que são (CC, art. 136, III (Atual art. 212, II estabelece que esse documento pode provar o fato jurídico); Código de Processo Civil (CPC), Lei n. 5.869/1973, arts. 364 e 365, III). (Observação nossa).

⁶⁹ Lei n. 9.051/1995, Art. 1.º As certidões para a defesa de direitos e esclarecimento de situações, requeridas aos órgãos da administração centralizada ou autárquica, às empresas públicas, às sociedades de economia mista e às fundações públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, deverão ser expedidas no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado do registro do pedido no órgão expedidor. Art. 2.º Nos requerimentos que objetivam a obtenção das certidões a que se refere esta Lei, deverão os interessados fazer constar esclarecimentos relativos aos fins e razões do pedido.

3 REGISTRO DE IMÓVEIS

Devido às limitações da pesquisa, quanto ao sistema registral estrangeiro, relatam-se neste capítulo breves estudos do sistema da Alemanha e da França, como referenciais de origem ao sistema nacional. Convém observar que esses dois sistemas tem sido objeto de estudo para vários autores, justamente por serem modelos referenciais. Outros sistemas como o da Itália (abordado no item 3.4) e os sistemas registrais da América Latina (citados no item 3.5), devem ser objeto de outras pesquisas, visando esclarecer as divergências e semelhanças com o avançado sistema brasileiro (modelo registral do século XXI).

3.1 Origem do Registro e o Sistema Registral Alemão

O RI surgiu com a necessidade de se publicar acontecimentos e informações ligadas ao território. No direito evoluído da Babilônia, já no tempo do Código de Hammurabi, como também na Caldéia, a aquisição e a caracterização dos imóveis já eram publicadas:

Inscrições em pedra encerravam, ao alto, figuras de divindades [...] tutelares [...] de terras, especificando-lhes os limites. A expressão *koudourrou* designava não apenas o limite das propriedades, como também denominava a pedra em que o ato fora gravado e [...] era posto na terra [...], de forma a ser facilmente visível. [...] Ademais – e isto é significativo – uma cópia do original era depositada no templo, sob a proteção direta dos deuses. (BATALHA, 1997, p. 1).

Na transferência de imóveis os assírios exigiam documento redigido perante o rei. Segundo Batalha (1997, p. 2), entre os Hebreus “celebrizou-se a classe dos escribas, caracterizados pela rapidez da escritura, como lembra o *Salmo XLIV* [...]. Assim é que, no *Gênesis, XXIII, 18*, alude-se a contrato de compra e venda imobiliária perante testemunhas.”

João Mendes Júnior, em interessante estudo histórico publicado na *Revista da Faculdade de Direito de São Paulo*, sob o título *Órgãos da Fé Pública* (v. V, 1897, p. 7 et seq.; v. VI, 1898, p. 7 et seq.) lembrava que, entre os Egípcios, a transmissão [...] se operava em três atos: [...] ‘ato por dinheiro’ [...]; o segundo era o ‘ato do juramento’ [...] religioso, do qual se lavrava o respectivo auto; o terceiro era o ‘ato de imissão na posse’ perante o juiz ou tribunal e cuja consequência era a substituição do nome do vendedor pelo do comprador no livro do *cadastro*, isto é, no livro em que eram alistados os imóveis, descrevendo-se a extensão, qualidade, características, valor ou preço e nomes [...]. Salientava o Mestre que o mais antigo registro de transmissão egípcio conhecido é do ano 185 a.C., sendo o último conhecido datado de 154 a.C. E acrescentava: ‘Na praxe egípcia se encontravam a [...] sisa, em sua origem histórica. Encontra-se ainda o *arquivo* ou *cartório*, porque [...] a lei exigia ainda que fossem transcritos no cartório do tribunal ou juízo e que

fossem depositados no cartório do conservador dos contratos'. (BATALHA, 1997, p. 3).

Segundo Coulanges (2003), na Grécia antiga eram conhecidos os deuses tutelares de limites do imóvel. Uma lei atribuída a *Numa* estabeleceu também em Roma a consagração dos limites do imóvel à divindade. Distinguiam-se as *res Mancipi* e as *nec Mancipi*. Segundo Batalha (1997, p. 4), “*Mancipi* eram as coisas mais importantes para os romanos, a terra e a casa, os animais domésticos e os servos. Tais coisas só poderiam alienar-se através do ato solene da *mancipatio*, na presença obrigatória de cinco testemunhas”.

Os romanos conheceram os *notari* (*Digesto*, Livro XXIX, tit. I, frag. 40), que não exerciam funções públicas, limitando-se a redigir os atos jurídicos mediante notas. Mais tarde, no Baixo Império, desenvolveram-se os *tabelliones*, que redigiam inicialmente em tabuletas (*tabulae*) e depois em *protocolos*. No último estado da legislação romana, no dizer de Mendes Júnior (loc. cit.), o meio de dar efeitos completos aos atos dos *tabelliones* era a *insinuatio*, que consistia em depor nos *acta publica*, isto é, nas mãos do *magister census*, em Roma e Constantinopla, e dos magistrados municipais, nas províncias, os instrumentos, que só tomavam o nome de *scripturae publicae* depois desse depósito, nos *publica monumenta*. (BATALHA, 1997, p. 5-6).

Nos povos germânicos, desde as épocas mais remotas, a transmissão da propriedade imobiliária *intervivos* dependia do preenchimento de ato solene e público. Batalha (1997, p. 8) indica que o início se deu provavelmente através de uma tradição material, por uma investidura, realizada no próprio imóvel, na presença da comunidade reunida.

Mais tarde reputou-se suficiente a tradição simbólica perante o tribunal do lugar da situação do imóvel, mas jamais foi suficiente um simples contrato ou mesmo uma imissão de posse. A tradição imobiliária operava-se através do emprego de vários símbolos (investidura *cum báculo*, ou *incurvatis digitis* ou com a entrega dum bastão – *merkistab*), numa solenidade (denominada *Salung*) perante o tribunal local, que concluída por uma homologação (*er wirkte Frieden*). (BATALHA, 1997, p. 8).

Segundo Afonso Francisco (1999, p. 95-96), surgiu na Idade Média o *Land tafeln* (tábua ou quadro de terras) na Moravia e na Boêmia, onde deviam ser transcritos os atos, contratos e testamentos translativos da propriedade ou constitutivos de direitos reais sobre terras nobres. Logo as demais terras passaram a ser registradas em outro livro, o *Grundbüch* e as áreas urbanas no *Statdbüch*, cuja sistemática espalhou-se por várias regiões germânicas. Em 1794, no Código Territorial da Prússia, determinou-se que anotações de propriedade e seus encargos deviam ser feitas em matrículas (*Hauptbuch*, folhas próprias de cada imóvel).

Ora, na Alemanha, não obstante o princípio romano da tradição constituir o *direito comum*, os *direitos particulares*, por força do fenômeno da recepção, continuavam a viver a idéia originária do registro imobiliário, sendo que alguns Estados como

Lubeca, Hamburgo e Sexônia criaram o preceito da *eficácia jurídico-real do registro de imóveis*, mediante a *inscrição* dos títulos de transmissão da propriedade nos livros imobiliários. (WOLFF, 1951, p. 134-135 *apud* MAGALHÃES, 1981, p. 54).

A inscrição dos títulos, juntamente com o princípio do *consentimento* (instituído em 1872 pelas leis prussianas), deram origem ao sistema registral imobiliário alemão, constituído pelo Código Civil de 1900 (regulamentou o direito imobiliário material) e pela lei do *Reich* de 1897 (de conteúdo preferentemente jurídico-formal) (WOLFF, 1951, p. 134-135 *apud* MAGALHÃES, 1981, p. 54).

3.2 O Registro Alemão e o Esperado Sistema Registral do Século XXI

Para se transferir atualmente uma propriedade na Alemanha, segundo informações de Afonso Francisco (1999, p. 97), há dois consentimentos: o primeiro de direito pessoal e o segundo de direito real (perante o Oficial do RI). O processo inicia com um contrato celebrado em forma autêntica, judiciária e notarial, pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade do imóvel (CC alemão, Art. 313). Para alienar ou gravar (ônus) o imóvel e para alienar ou gravar um direito real imóvel, é necessário um novo convênio ou acordo de vontades (*Einigung*), quanto a mutação a se realizar e sua inscrição no livro predial, se a lei não dispuser de outro modo (Código Civil alemão, Art. 873).

Compreende-se assim que, na transmissão do domínio, torna-se necessário que as partes, além do *negócio* [...] compra e venda [...] celebrem ainda um *negócio de cumprimento*, que se constitui [...] quanto aos *imóveis*, do '*convênio*' de *transmissão* e sua *inscrição* no registro competente, consignado no art. 873. Trata-se do chamado *princípio do consentimento*, por força do qual, as partes firmam dois acordos, um sobre a obrigação de transferir o domínio [...] e o outro sobre a própria transmissão (MAGALHÃES, 1981, p. 26).

Na Alemanha, perde-se e adquire-se a propriedade pela inscrição do título. Assim,

goza o registro de presunção absoluta porque, após o convênio, submete-se o título a uma análise da sua legalidade pelo oficial do registro de imóveis que, somente após tal perquirição, procede ao ato do registro.

Beviláqua denominou este aspecto de 'princípio da legalidade', tendo [...] definido [...] como aquele em que 'o encarregado do registro é uma autoridade competente, habilitada, (que) tem o direito de examinar os títulos e pedir às partes que justifiquem a exatidão do que está neles contido [...].'

É nessa depuração do título que se encontra o que Clóvis Paulo da Rocha denominou 'eficácia formal' da transcrição, pois é ela que confere ao registro a garantia absoluta para o adquirente, a ponto de ser o Estado pessoalmente responsável pelos prejuízos causados por um oficial do registro. (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 100-101).

Efetuada o segundo acordo, o primeiro é abstraído (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 99), ao que se denominou princípio de abstração da causa. Finalmente, Afonso Francisco (1999, p. 103-107) aponta que, apesar da superioridade incontestável do sistema germânico, de possuir cadastro organizado e de ser considerado o mais perfeito sob o aspecto da segurança, seu alastramento em outros países apresentaria algumas dificuldades que devem ser superadas num novo modelo para o Sistema Registral do Século XXI:

- a) Devido à fé pública atribuída aos limites registrados, excepcional ocorrência de inexatidão no registro em relação à realidade é de tratamento difícil, ainda que se preveja a hipótese de sua retificação.
- b) A questão dos negócios casuais nulos e inexistentes padece da mesma dificuldade, uma vez que tendo havido a inserção no registro e mesmo reconhecida a nulidade ou inexistência, há dificuldade para se modificar o teor do registro.
- c) Os casos de difícil solução levaram à necessidade e criação doutrinário-jurisprudencial da figura do bloqueio administrativo (de matrícula) para, sem atingir a fé-pública do registro, evitar a perpetuação de fraudes e situações perversas, embora amparadas pela presunção *juris et de jure* da transcrição.
- d) A atual economia globalizada necessita de sistemas registrais que permitam segurança e movimentação dos capitais. O sistema alemão apresenta segurança devido à fé-pública registral, mas peca nas dificuldades para se adequar o registro à realidade de limites eventualmente descritos de modo errado, problema que se agravaria extremamente em outros países (grande maioria) com menor tradição em cadastros precisos ou com ocupação territorial ainda em andamento.
- e) No sistema germânico o governo garante o conteúdo do registro (quanto à descrição dos limites ou da origem dos títulos) e, se for responsabilizado, indeniza aos prejudicados. A implantação desse sistema em outros países ocasionará ônus excessivos “aos Estados, na medida em que, desprovidos de uma estrutura de controle de seu território, como o possui a Alemanha, certamente responderão pelas inexatitudes que, fatalmente e às escâncaras, surgirão.” (p.106).
- f) Um tal quadro será imenso fator de desestímulo à universalização, porque a adoção e desenvolvimento do sistema alemão em outros países seriam realizados às

custas dos Estados, os quais não tem “condições de controlarem a circulação das riquezas ou delas se tornarem fiadores” (p. 107).

No dizer de Barros Monteiro, o cadastro imobiliário germânico ‘é o espelho fiel da situação dominial’; e, citando Enneccerus-Kipp-Wolff, ‘que se alguém, louvado em suas informações, adquire determinada propriedade, que vem a perder mais tarde, por força de decisão judicial, tem direito a voltar-se contra o Estado, para dele reclamar indenização’. (AZEVEDO, 1976, p. 5).

3.3 O Antigo Registro Conferidor na França

A figura do registro imobiliário era desconhecida no direito romano, e sua história repousa nos costumes feudais, onde o domínio das terras representava a essência do poder do senhor, centro da organização política, econômica e social do medievo da Europa Ocidental. Com base nessa origem, havia na França espécies de registros *conferidores*⁷⁰ de publicidade e até mesmo de validade das alienações de terras, com o claro objetivo de obtenção do consentimento inicialmente do senhor e posteriormente do nobre, dificultando a legalização das alienações efetuadas pelos particulares.

Afonso Francisco (1999, p. 84-85) informa que o sistema de registros *conferidores* de publicidade e de validade das alienações eram injustos, e beneficiavam a nobreza que explorava o sistema de hipotecas ocultas e que detinha enormes glebas de terras. O sistema era fruto de mentes de pessoas que estavam vinculadas ao antigo regime feudal, conforme se constatou na verificação das discussões travadas na elaboração do Código Napoleônico.

O Registro *conferente* e que revoltou a sociedade da França até na época de Napoleão, era exercido através de condições restritivas à publicação de certos títulos, tal como está ocorrendo desde 1937 no Brasil para pré-contratos relativos a loteamentos (PILATI, 2003, p. 59-60) e a incorporações imobiliárias (RAMBO e LOCH, 2002) aprovadas na Prefeitura e não registradas no RI, característica comum em enorme quantidade desses empreendimentos nos dias atuais, como veremos.

⁷⁰ Análise do Oficial aos títulos que eram levados ao Registro na França; sistema abolido pelo Código Napoleão. Desde a década de 30 o *Exame* (conferidor) do título está sendo efetuado pelo Oficial do RI no Brasil de modo semelhante e questionável, ao não publicarem a aquisição de direitos pelos adquirentes, nos casos de mudança na descrição dos imóveis ou na falta do registro de loteamentos e de incorporações imobiliárias aprovadas pelo Município e já existentes na realidade. Em contrapartida incompatível e conflitante, aceitam que os mesmos imóveis objetos de loteamentos e de incorporações imobiliárias aprovadas mas não registradas no RI, sejam alienados na totalidade, como se fossem simples glebas ou lotes vazios, fazendo de conta que o empreendimento, já possuindo adquirentes, não existe na realidade.

O sistema de registros *conferidores* costuma prejudicar exclusivamente os adquirentes que, após pagarem uma entrada ou todo valor para a aquisição do imóvel, podem se ver excluídos dos benefícios da transcrição, ficando com seus títulos fora do Cartório (*Contrato de Gaveta*) e à mercê da vontade dos alienantes que, em inúmeros casos, negam-se a viabilizar o registro e até mesmo a indenizar os direitos do adquirente prejudicado pelas exigências impostas à publicação de seu título.

Segundo Afonso Francisco (1999, p. 84), esses costumes foram completamente abolidos na França, omitindo-se a transcrição (registro de alienações) no Código de Napoleão, pelo princípio da isonomia, uma das máximas do ideário revolucionário pretendido na época.

A liberdade e a validade de convenção entre as partes, mediante alienações sem a interferência dos registros *conferidores*, e a inatacabilidade da propriedade escapando-se das hipotecas ocultas (ao não se registrarem as alienações), foram triunfos obtidos no Código Napoleônico. Segundo esse Código, perde-se e adquire-se a propriedade no ato da alienação, sem depender e sem necessidade do registro.

O direito francês somente iria restabelecer a figura da transcrição, diante da necessidade de regulamentação do sistema hipotecário, em 23 de março de 1855, mas, mesmo assim, a transcrição do contrato e a tradição assumiram um mero papel de publicidade para validade perante terceiros, continuando a ser o contrato o fato que dá origem ao direito real. (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 85).

3.4 Código Napoleônico e o Sistema Registral Italiano

De acordo com Afonso Francisco (1999, p. 79-81), com o incremento atual do comércio internacional e a globalização da economia, não falta quem assevere e defenda que a postura adotada pelo Código de Napoleão (sistemática avessa ao controle alemão de registro das aquisições de bens imóveis), seguida também pelo Código Civil italiano vigente (verdadeiro norte do direito civil moderno), deva prevalecer, abolindo-se ou aliviando-se o papel do registro imobiliário, até porque deslocado, atualmente, o foco do sistema econômico para a mobilidade de recursos.

Por mais que a terra não mais represente o centro das atenções do sistema econômico, dela ainda advêm tanto a moradia quanto o sustento do gênero humano, necessidades que têm de ter regulação decisiva por parte do direito. (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 81).

Afonso Francisco (1999, p. 84-85), em Nota de Rodapé, lembra que na França a doutrina e mesmo os legisladores nunca se conformaram por ter o Código de Napoleão

prejudicado a sistemática dos Registros *conferidores* de publicidade e até mesmo de validade das alienações de terras.

Essas resistências da nobreza ocorreram porque no Código Napoleônico triunfou a liberdade de convenção entre as partes, segundo a qual o proprietário e o adquirente de direitos sobre imóveis poderiam convencionar livremente o negócio entre si, transferindo legalmente a propriedade no ato da alienação, sem depender da transcrição do contrato e sem necessidade de serem submetidos depois ao exame de um registrador independente e estranho ao acordo efetuado. O Registro vigente até então era *conferente* e autoritário, podendo até invalidar o ato, ao impor condições à transcrição.

A solução adequada à sociedade em qualquer sistema procurado, geralmente deve ser composta por características intermediárias às duas melhores propostas reconhecidas. No caso em questão, os sistemas modelo de registro imobiliário tem sido os da França e da Alemanha. E não é o sistema alemão que deve prevalecer necessariamente, apenas por ser o mais cotado e mais adotado até então. Vejamos referências à adoção do Código Napoleão:

O Código Civil Italiano, considerado o monumento jurídico do direito civil do pós-guerra, com efeito, mitigou, sensivelmente, bem como a legislação que se lhe seguiu, o poder da vontade na geração e perda dos direitos reais, precisamente para que se tivesse segurança e proteção ao portador de boa-fé. (destaque nosso). A transcrição, assim, é, essencialmente, uma medida de publicidade dos atos referentes aos imóveis, com o fito de dar conhecimento a terceiros (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 89).

O registro predial português tem por fim essencial dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis, fiel à conveniência da proteção aos terceiros e à garantia da plena oponibilidade do domínio. Todos os fatos que importam reconhecimento, aquisição ou divisão de propriedade e direitos reais sobre coisas alheias, estão sujeitos ao registro, além de um longo elenco inserido no art. 2º do Código de Registro Predial, que incluiu a mera posse (CENEVIVA, 1979, p. 47).

Assim, no sistema francês adotado pelos italianos, prevalece o acordo entre vendedor e comprador, dando-se segurança e proteção pública ao adquirente de boa-fé, portador do título que prova o acordo efetuado. A transcrição serve para publicar o título, para que terceiros não venham a comprar (por estelionato) de quem já alienou e perdeu a propriedade.

No Registro Predial Português há segurança e proteção pública ao adquirente de boa-fé, destacando a necessidade do registro para fins de prevenir que terceiros de boa-fé não venham a se sujeitar à evicção, por adquirir o imóvel de um alienante de má-fé que já perdeu a propriedade por efetuar alienação anterior.

3.5 Brasil e América Latina: Sistema Registral do Século XXI

Borja Martinez (1957), destacando a importância da França e da Alemanha no desenvolvimento da propriedade horizontal, destaca a enorme influência do Código de Napoleão sobre todos os países latinos:

O desenvolvimento da propriedade horizontal apresenta especial importância na [...] França porque [...] é a primeira nação que fez figurar dentro de um código (o Código de Napoleão de 1804) a divisão por pavimentos de uma edificação, e pela enorme influência que sobre todos os países latinos, e muito especialmente sobre o México, tem exercido esse Código. Na Alemanha porque representou – durante muitos anos – a corrente oposta, o critério proibitivo da Instituição⁷¹ (BORJA MARTINEZ, 1957, p. 22). (Tradução nossa).

Segundo Erba (1995, p. 50) e Oliveira (1979, p. 79-80), o Brasil se posicionou em uma linha intermediária entre os sistemas alemão e francês (registro pessoal); o México, Peru e Venezuela são filiados ao sistema francês, enquanto Argentina, Chile, Costa Rica, Panamá e Uruguai são filiados ao sistema alemão. Dentre estes, e fica aqui uma recomendação a novas pesquisas, mereceria um estudo especial o sistema registral da Argentina, por ter passado por experiências interessantes:

Também há partes do mundo nas quais o Cadastro e Registro, estão reunidos em uma só repartição. [...] Esta solução é muito desejada na Alemanha, porém até agora não se tem conseguido. Pelo contrário existe em uma parte da Argentina. (p. 15). [...] Na Argentina o Colégio de Escreventes contribui com grandes somas, que alcançam vários milhões, ao financiamento do Cadastro e do Registro da Propriedade⁷² (p. 45) (MISSION TECNICA ALEMANA, 1971). (Tradução nossa).

Afonso Francisco (1999, p. 82-122) apresenta um apurado estudo comparativo sobre o sistema de registro de imóveis adotado na França e na Alemanha, salientando a importância mundial daqueles dois países como referências exemplares no assunto. O conhecimento desse estudo comparado parece ser essencial para o entendimento da eficácia das normas no atual direito imobiliário registral inédito e moderno existente em nosso país.

O autor conclui que o sistema de RI adotado no Brasil procurou eliminar as falhas existentes nos outros dois sistemas, atribuindo segurança à titularidade dos imóveis, ao

⁷¹ No original: El desenvolvimiento de la propiedad horizontal reviste especial importancia en [...] Francia porque [...] es la primera nación que hace figurar dentro de un código (el Código Napoleón de 1804) la división por pisos de una casa, y por la enorme influencia que sobre todos los países latinos, y muy especialmente sobre México, ha ejercido ese Código. En Alemania porque representó – durante muchos años – la corriente opuesta, el criterio prohibitivo de la Institución.

⁷² No original: También hay partes del mundo en las que el Catastro y Registro, están reunidos en una sola oficina. [...] Esta solución es muy deseada en Alemania, pero hasta ahora no se ha logrado. Por el contrario existe en una parte da Argentina. (p. 15). [...] En Argentina el Colegio de Escribanos contribuye con grandes sumas, que alcanzan varios millones, a la financiación del Catastro y del Registro de la Propiedad. (p. 45).

mesmo tempo em que considera a incerteza existente quanto à origem e aos limites da propriedade territorial brasileira.

Criava-se, desse modo, um *tertium genus* entre os sistemas de registro de imóveis, gênero este que, de modo precursor, mesmo, alcançava uma linha intermediária entre os modelos francês e alemão, satisfazendo as necessidades de segurança e de flexibilidade, exigências para um desenvolvimento movido pelo capital, como é, hodiernamente, o progresso na economia internacional.

O sistema brasileiro, portanto, demonstra ser atual e uma válida alternativa para o presente momento, em que a uniformização do direito real imobiliário é medida das mais salutares no planeta.

Certo é que se revela, ainda, incipiente, mas o seu próprio posicionamento entre os dois modelos existentes de registro de imóveis no direito comparado já se traduz em indiscutível fonte de inspiração em prol da busca de um sistema que atenda às exigências da atualidade. (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 120).

No sistema alemão há fé pública tornando inquestionável a descrição do imóvel e dos direitos reais registrados, enquanto o sistema francês só publica os títulos sem alterar e sem interferir na validade ou não da descrição do imóvel, do título e dos direitos nele contidos. Por adotarmos esta sistemática, no Brasil a descrição do imóvel e o registro são alteráveis (LRP, art. 246) e retificáveis (LRP, art. 212-216) mediante averbação da prova contrária que demonstre a realidade do imóvel, a nulidade do título ou a inexistência do negócio causal.

Se o sistema registral brasileiro fosse adotado na Alemanha, certamente lá estaria o melhor sistema efetivo do mundo, devido à raridade, tanto de erros na descrição de imóveis, quanto de invalidade dos títulos registrados, associados à facilidade que haveria em corrigir esses raros problemas. Afinal, a segurança do registro e a livre movimentação do mercado imobiliário melhoram significativamente quando se consegue corrigir esses graves problemas. No Brasil a necessidade de se corrigir a descrição dos imóveis e de se cancelar registros inválidos (principalmente grilagens) é maior, devido aos cadastramentos recentes e à dinâmica das novas ocupações, que muitas vezes desrespeitam a legislação.

A América Latina é uma região de marcados contrastes quanto ao uso do solo: a extensa selva do Amazonas e crescentes áreas de devastação florestal, grandes regiões despovoadas e enormes concentrações urbanas, a coexistência da riqueza e a pobreza nas mesmas vizinhanças. Muitos destes contrastes derivam das políticas fundiárias estabelecidas por interesses poderosos que se perpetuam graças a registros desatualizados ou distorcidos⁷³ (ERBA, 2004). (Tradução nossa).

⁷³ América Latina es una región de marcados contrastes em cuanto al uso del suelo: la extensa selva del Amazonas y crecientes áreas de deforestación, grandes regiones despobladas y enormes concentraciones urbanas, la coexistencia de la riqueza y la pobreza em los mismos vecindarios. Muchos de estos contrastes derivan de las políticas de suelos establecidas por intereses poderosos que se han perpetuado gracias a registros desactualizados ou distorcidos.

A grande vantagem do sistema registral brasileiro em relação ao alemão, é que cabe aos interessados toda a responsabilidade pelo fornecimento das informações que ingressam no Registro, ressaltando-se que as publicações não alteram a realidade dos imóveis nem a validade ou existência dos títulos publicados. Segundo Rambo e Philips (2002), em nosso sistema prevalecem a verdade (LRP, art. 212) do imóvel e a validade (LRP, art. 214-216) do negócio jurídico já realizado. Teixeira de Freitas⁷⁴, após examinar o sistema de RI, afirmou:

A propriedade seria uma fonte de inquietações, o mal seria grande, se a prescrição não cobrisse com seu manto protetor todos os defeitos das aquisições ilegítimas e viciosas. Eis um outro campo para novas investigações. O tempo da posse teria sido suficiente para prescrever? Seria a posse acompanhada de boa-fé? Teria sido a prescrição interrompida ou suspensa? [E, afirma, com justeza] O domínio é sempre difícil de provar, a propriedade perde-se na noite dos tempos, e a prescrição não bastou para tranquilizar as relações da vida civil. A sociedade e seus legisladores reconheceram a necessidade de contentar-se com a – *propriedade putativa* – dando-lhe toda a força de – *propriedade verdadeira*. (MEIRA, 1983, p. 133). (Destaque nosso).

Teixeira de Freitas refere-se aos sistemas que atribuem fé pública a todos registros efetuados, tal como ainda ocorre na Alemanha. Nesse sistema até o registro de propriedade aparente (putativa⁷⁵) possui fé pública e não pode ser contestado. Teixeira de Freitas recomendou mudanças nesse sistema, de modo a se proteger os interesses da sociedade:

Seja qual for o sistema que se adote, a teoria dos *direitos reais*, pela sua íntima correspondência com a *teoria do crédito*, merece por certo a primeira atenção. A legislação civil, que bem compreender as necessidades econômicas da época em que vivemos, deve designar taxativamente os *direitos reais*, e declarar que não admite outros. Deve ser parca em concedê-los, deve expô-los à grande luz da publicidade; não se deixando porém dominar por alguma idéia exclusiva, não recusando proteção aos variados interesses da sociedade. (MEIRA, 1983, p. 133). (Destaque nosso).

3.6 Sistema Registral Vigente no Brasil

Conforme se observou no item anterior, o sistema registral brasileiro tornou de fácil tratamento a questão da inexatidão da matrícula e do registro, quanto à questão da descrição imperfeita dos imóveis e quanto à validade ou não dos títulos registrados no Cartório. Recentemente o art. 214 da LRP foi alterado pelo art. 59 da Lei n. 10.931/2004, de modo a permitir que o juiz bloqueie a matrícula de ofício, impedindo alterações não autorizadas

⁷⁴ Augusto Teixeira de Freitas elaborou no século XIX a Consolidação das Leis Civis do Brasil e o nosso primeiro Projeto do Código Civil.

⁷⁵ Putativo: que aparenta ser verdadeiro, legal e certo, sem o ser; suposto. (FERREIRA, 1993, p. 452). Ver propriedade putativa nos itens 3.5, 3.6, 3.7, 4.1 e 4.2.

judicialmente, até que seja resolvido sobre a declaração ou, se for o caso, sobre a decretação de nulidade de um título questionado, facilitando a purificação do sistema.

O sistema registral vigente no Brasil está longe de ser similar ao antigo registro conferidor, abolido na França por Napoleão. Ao contrário, não compete ao registrador examinar os requisitos legais do direito material, preservando-se a vontade das partes, porque a matrícula e o registro não criam, não conferem, não modificam direitos, apenas reproduzindo a vontade das partes que deve ser exibida nos títulos causais registráveis (OLIVEIRA, 1979, p. 59).

No curso do direito formal, como é o do estatuto registral, não compete ao responsável pelo cartório investigar requisitos legais afetos ao direito material. Talvez contenha defeito o negócio jurídico causal, por falta de preenchimento das formalidades intrínsecas. Limita-se o oficial do registro à constatação da legalidade e validade do título, na parte do formalismo externo essencial. Com a responsabilidade de sua função fiscalizadora, ante as falhas e insuficiência documentais, procurará consultar a autoridade judiciária, suscitando o processo administrativo de dúvida. (OLIVEIRA, 1979, p. 58).

A matrícula e o registro não criam, não conferem, não modificam direitos. Reproduzem a vontade das partes, exibida nos títulos causais registráveis.⁷⁶ (OLIVEIRA, 1979, p. 59).

Os contratos⁷⁷ são importantes para o controle da segurança jurídica de negócios imobiliários, e por isso os atos previstos na LRP, art. 167, devem ser registrados⁷⁸ (inciso I)⁷⁹ ou averbados (inciso II)⁸⁰ e devem ter sua escrituração (art. 172⁸¹) obrigatória (art. 169⁸²), mesmo que o requerimento não seja encaminhado pelo próprio interessado (art. 13⁸³).

A compra e venda [...] no sistema franco-italiano, em que produz *efeitos reais* instantâneos, em decorrência do só consentimento das partes, pelo que se diz *translativa*, em oposição à *obrigatória*, disciplinada pelos ordenamentos que se inspiraram no modelo romano [...]. Todavia, entre nós, se a compra e venda é

⁷⁶ Essa citação ratifica que o RI apenas publica os acontecimentos, sem alterar os direitos previstos nos títulos.

⁷⁷ Ver item 4.3.

⁷⁸ Ver citações de Ceneviva no item 3.7 a seguir, ratificando que o título deve ser registrado.

⁷⁹ Ver item 5.4.

⁸⁰ Ver item 5.4.

⁸¹ LRP, Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

⁸² LRP, Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

⁸³ LRP, Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I – por ordem judicial;

II – a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III – a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar. [...].

essencialmente obrigatória, não deixa também de caracterizar-se como translativa ou de efeito real⁸⁴ (MAGALHÃES, 1981, p. 65).

Adotamos assim o sistema formalista do direito romano que concebia a compra e venda como contrato obrigatório e atribuía à tradição e efeito de transferir o domínio [...]. Entretanto [...], no acolher a transcrição como modo de aquisição da propriedade imóvel, o nosso direito louvou-se no caráter *constitutivo* do registro, criado pelo ordenamento alemão (MAGALHÃES, 1981, p. 65).

Torna-se oportuno destacar que as normas sobre o direito de propriedade apresentam-se minuciosamente desenvolvidas no Brasil, e surpreendem pela qualidade e pela capacidade de adequação à dinâmica e à necessidade de segurança ao comércio de imóveis em nosso país.

Também convém relembrar uma citação já efetuada na Justificativa: “Devem ser conhecidas e reconhecidas as dificuldades que haveria na transformação do atual sistema cartorial em um sistema mais moderno” (NASCIMENTO, 1984, p. 431), em que o novo registro de títulos sobre a terra seria embasado num único cadastro cartográfico (p. 431) e contínuo (p. 429), com o “estabelecimento de um sistema de atualização, baseado na pressão fiscal (controle do ITBI) e nas transações legais” (p. 431; observação nossa).

Tal sistema mais moderno é o mesmo que Rambo (2000) e Rambo e Loch (2002) descreveram que vigora no Brasil, instituído através da LRP e que tem sido respeitado com certificações cadastrais emitidas rotineiramente em diversos municípios do Paraná inclusive antes de entrar em vigor, já a partir do ano de 1970, onde a efetivação do sistema tem sido bem recebida.

3.7 Finalidades do Registro de Imóveis

Quanto às finalidades, o art. 1º da LRP determina que os Registros Públicos são estabelecidos para a *autenticidade*, *segurança* e *eficácia* dos atos jurídicos. “Ato jurídico e negócio jurídico para o direito brasileiro são uma coisa só” (FERREIRA, 1990, p. 29).

Segundo Ferreira (1993), *Autenticidade*: “1. Que é do autor a quem se atribui. 2. Fidedigno. 3. Que faz fé. 4. Autenticado. 5. De origem ou qualidade comprovada; genuíno, legítimo.” (p. 56). *Legítimo*: “2. Fundado no direito, na razão ou na justiça.” (p. 331). *Segurança*: “2. Estado, qualidade ou condição de seguro” (p. 497). *Seguro*: “1. Livre de perigo ou de risco” (p. 498). *Eficácia*: “Que produz o efeito desejado” (p. 197).

⁸⁴ Ver estudo no item 4.3, esclarecendo que a compra e venda tem efeitos imediatos de natureza real.

O registrador deve publicar todos os títulos que lhe são apresentados, relativos aos negócios imobiliários válidos⁸⁵ (os legítimos). Os efeitos legais persistirão até que o registro seja cancelado, mesmo que o título tenha sido desfeito, anulado, extinto ou rescindido (LRP, art. 252). Isso porque negócios que nascem nulos só podem produzir efeitos aparentes (*ser havido como*, no CC, § 2º do art. 1.245), até que sejam desmascarados (CC, art. 1.247)⁸⁶.

Quanto à autenticidade, o registrador não se responsabiliza nem garante a origem, qualidade e fundamento jurídico do título publicado. Também não garante que o título é do autor a quem se atribui. Deve simplesmente publicar, atribuindo-lhe autenticidade. *Atribuir* é “1. Considerar como autor, como origem ou causa, imputar.” (FERREIRA, 1993, p. 55). Se a autenticidade atribuída ao título não exprimir a verdade (LRP, art. 212), o oficial retificará o registro (LRP, art. 213, I, *g*) de ofício ou a requerimento do interessado.

A LRP exige publicação aos títulos sobre imóveis⁸⁷, atribuindo autenticidade pela simples inexistência de contestações. Na falta destas, a usucapião impõe fim a questões duvidosas, tornando definitiva e verdadeira a propriedade instável e aparente. “Ademais, o registro confere autenticidade ao instrumento assegurando a validade do conteúdo e da data, pelo menos até prova em contrário da sua falsidade material.” (BATALHA, 1997, p. 24).

Quanto à segurança, o registrador não garante que o título registrado é seguro, livre de perigo ou de risco. Tais atributos não fazem parte do exame formal a que os registradores submetem os títulos que lhe são apresentados. Cabe ao registrador se limitar a atribuir segurança aos títulos, especialmente nos casos de registros e averbações obrigatórios (LRP, art. 169). A questão tem sido tratada através de frases já célebres:

“*Títulos* são registrados como papéis revestidos de certos característicos definidos em lei, cujo valor intrínseco não é dado ao oficial examinar.” (CENEVIVA, 1979, p. 66). “Ao serventuário não é dado examinar a validade intrínseca do negócio causal, cujo instrumento representativo lhe é submetido, para registro ou averbação.” (p. 91).

O registrador não garante que a publicação tornará o negócio jurídico eficiente, mas lhe dará eficácia, produzindo o efeito desejado, mesmo que o ato seja inválido ou ilegítimo:

⁸⁵ Ver efeitos imediatos de contrato no item 4.3.

⁸⁶ CC, Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

⁸⁷ LRP, Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Nem por ser nulo o título deixa de ser registrado, desde que seus característicos externos pareçam conformes com o direito. Na freqüente hipótese de pessoas que, mediante documentação falsa, se fazem passar por outras, já falecidas, alienando bens destas, não há negócio jurídico válido. A suposta avença é nula por lhe faltar o agente. Todavia, nem por isso o oficial recusará o registro, quando o título lhe pareça formalmente verdadeiro. Não há direito algum; não há ato jurídico lícito, mas há registro perfeito, apto a produzir resultado, *até que declarada a nulidade*⁸⁸. É possível dar-se o caso de não haver uma certa escritura de compra e venda nos livros notariais, mas se produzir o registro oriundo de traslado falso, com aparência de verdadeiro. Ou seja: pode ocorrer - e acontece com lamentável freqüência - de nenhum negócio jurídico corresponder ao documento, posto que somente deste cuida o serventuário de imóveis. (CENEVIVA, 1979, p. 66).

A eficácia imediata do registro de títulos (válidos ou não) faz com que os prejudicados tenham pressa em contestá-los, mediante provas a serem apresentadas ao próprio Cartório. Uma escritura pública devidamente outorgada em tabelionato, objetivando a alienação de um imóvel, é um título perfeitamente autêntico, mas pode ser absolutamente nulo. Ao mesmo tempo é proibido e pode ser impossível ao registrador constatar essa nulidade no exame formal, que deve ser específico à análise da forma extrínseca do título.

Muitas falsificações são feitas e a falsificação de uma escritura pública pode até ter origem dentro do próprio tabelionato, dificultando ao registrador, após mera análise formal, dar a garantia absoluta de autenticidade ao título que lhe foi apresentado.

Caso o proprietário do lote rescindir seu contrato com o incorporador de um edifício em construção, alienando depois todo o imóvel objeto do empreendimento fracassado, sem preservar os direitos dos adquirentes das futuras unidades já comprometidas (as promessas de venda são irrevogáveis) ou sem o pagamento de uma indenização prévia (se o adquirente aceitar a rescisão), essa alienação também será absolutamente nula: A Lei n. 4.591/1964⁸⁹, art. 40, § 3º⁹⁰ impõe nulidade à alienação, se não indenizado previamente os adquirentes.

Do acima exposto, conclui-se que as finalidades do Registro de Imóveis consistem em assegurar publicidade ampla em relação a terceiros, em garantir a autenticidade dos atos de transferência imobiliária, bem como, em nosso vigente ordenamento jurídico, em operar a transferência imobiliária e em manter, para cada imóvel, de maneira objetiva e fácil, a história da seqüência de seus títulos aquisitivos, de todos os ônus, restrições ou circunstâncias que afetem ou digam respeito à propriedade imobiliária. (BATALHA, 1999, p. 381).

⁸⁸ Ver propriedade putativa no item 3.5.

⁸⁹ Lei n. 4.591/1964. Dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

⁹⁰ Lei n. 4.591/1964. Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição [...].

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º. [...].

3.8 Fatos e Atos no Registro de Imóveis

O art. 1º da LRP⁹¹ determina que o RI é um dos Registros Públicos estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos *atos jurídicos*, sujeitando-se ao regime estabelecido nessa Lei. Assim sendo, conclui-se que o RI não tem por finalidade dar autenticidade, segurança e eficácia aos atos ilícitos (não jurídicos) que são publicados. Daí a necessidade do aprofundamento dos estudos desenvolvidos no Capítulo 4 desta Tese.

Os fatos [...] podem advir de um acontecimento natural, como uma chuva, por exemplo; ou de uma atividade humana, como a realização de um contrato. Aos decorrentes da natureza, dá-se o nome de fatos jurídicos em sentido estrito; aos da atividade do homem, o nome de atos humanos. Estes, por sua vez, se subdividem em atos jurídicos e em atos ilícitos [...]. Ato jurídico e negócio jurídico para o direito brasileiro são uma coisa só, embora tecnicamente possam ter significados diferentes como demonstram, com razão, alguns autores. (FERREIRA, 1990, p. 29).

Convém destacar ainda que, de acordo com os arts. 167, 172, 190 e 246 da LRP, o RI deve publicar todos os títulos ou atos relativos a imóveis reconhecidos em lei, sem discriminar entre atos jurídicos e atos ilícitos. Assim, essa Lei obriga o registrador a publicar todos os contratos relativos a imóveis, sem manter os ilícitos fora do Cartório, o que tornaria discutível (e ‘julgado’ em registros conferidores) qual ato seria ou não ilícito. Ferreira (1993) esclarece que jurídico é “1. Relativo ao direito. 2. Conforme aos princípios do direito; lícito, legal” (p. 323). Ao contrário, ilícito significa “Não lícito; proibido pela lei; ilegítimo; contrário à moral ou ao direito, não permitido” (BUENO, 1976, p. 584).

Na impossibilidade de se fazer um controle absoluto sobre a *autenticidade*, *segurança* e *eficácia* aos atos jurídicos, restou ao legislador de nosso sistema ordenar a publicação (no RI) de todos títulos que circulam na sociedade, facilitando que as oposições à eficácia dos títulos ilegais e registrados também ingressem no Cartório, esclarecendo os fatos e evitando a formação de informações ocultas (não publicadas), de modo a colaborar na solução administrativa de conflitos relativos à propriedade imobiliária. A prática de tal

⁹¹ LRP, Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os registros referidos neste artigo são os seguintes:

I – o registro civil de pessoas naturais;
II – o registro civil de pessoas jurídicas;
III – o registro de títulos e documentos;
IV – o registro de imóveis.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

sistema tem resolvido os litígios no Paraná pela via administrativa, reduzindo drasticamente as ações contenciosas no Poder Judiciário local.

O RI não foi estabelecido para dar autenticidade, segurança e eficácia aos fatos jurídicos. Assim, o RI não é o Registro Público dos Imóveis Urbanos (o dos fatos), o que cabe ao CIU do Município (CRFB, art. 30). Aliás, a LRP assim previu desde seu início:

LRP, na primeira versão oficial do art. 176: O livro nº 5 - indicador real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos livros do registro.

§ 1º As folhas desse livro repartir-se-ão entre as zonas cadastrais que se compreendam no território da circunscrição imobiliária subordinada ao respectivo ofício, de acordo com o zoneamento cadastral estabelecido pela repartição competente. (BRASIL, 1974, p. 49) (Destaque nosso).

Os dados na Matrícula do imóvel não representam o registro público deste, mas apenas uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos matriculados (LRP, Art. 176, II, 3 e Art. 231, I). Inclusive essa indicação do lote pode estar errada e nem sempre representa a verdade existente no terreno. A solução administrativa depende de averbação dos dados corretos e verdadeiros para retificar a Matrícula (LRP, Art. 213 e 246). (RAMBO, 2000, p. 159).

A LRP determina que o imóvel urbano deve ser identificado na matrícula do RI, mediante indicação de sua designação cadastral (LRP, art. 176, §1º, II, 3, *b*), se houver cadastro, e há em todos municípios que cobram IPTU. Tal exigência legal caracteriza que no Brasil a propriedade citada no RI tem sua especialização realizada no Cadastro. *Especialização* é “Aperfeiçoamento técnico, científico, literário.” (BUENO, 1976, p. 444).

Conforme Erba (1995, p. 49), o *princípio da especialidade* na Holanda também é caracterizado pela obrigatoriedade do número de identificação do Cadastro nos contratos ou escrituras relativas a imóveis, sob pena de não terem validade jurídica. O mesmo requisito ocorre para imóveis rurais no Brasil (Lei n. 4.947/1966, art. 22, §§ 1º e 2º)⁹².

⁹² Lei n. 4.947/1966, Art. 22. A partir de 1º de janeiro de 1967, somente mediante apresentação do Certificado de Cadastro, expedido pelo IBRA e previsto na Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderá o proprietário de qualquer imóvel rural pleitear as facilidades proporcionadas pelos órgãos federais de administração centralizada ou descentralizada, ou por empresas de economia mista de que a União possua a maioria das ações, bem assim, obter inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular, no IBRA ou no INDA, ou aprovação de projetos de loteamento.

§ 1º. Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

§ 2º. Em caso de sucessão *causa mortis* nenhuma partilha, amigável ou judicial, poderá ser homologada pela autoridade competente, sem a apresentação do Certificado de Cadastro [...].

3.9 Publicidade dos Títulos no Registro

A publicidade prevista na legislação para os negócios imobiliários não é apenas para organizar e facilitar a publicidade do que está dentro do cartório (LRP, art. 16 a art. 21). O Registro Público deve divulgar todos *atos jurídicos* existentes na sociedade, dando autenticidade, segurança e eficácia (LRP, art. 1º) a todo ato sobre imóveis (LRP, art. 172) que for encaminhado para publicação no RI.

REGISTRO DE IMÓVEIS - Exame dos títulos - Princípio norteador - Toda interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao registro (RJTJSP, 50:403. No mesmo sentido, RJTJSP, 74:396) (SWENSSON, 1991, p. 119).

À sociedade interessa a publicação de todos atos jurídicos existentes, para que não fiquem ocultos (contratos de gaveta) à sociedade. Teria restrita utilidade a segurança proporcionada apenas pela publicidade dos negócios aparentemente legais, a critério do Oficial.

4 AQUISIÇÃO, ÔNUS E PERDA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Este capítulo aprofunda a análise do funcionamento do RI, abordando o inédito sistema brasileiro de aquisição, ônus e perda da propriedade imóvel, limitando-se ao estudo vinculado ao contrato de compra e venda e seu pré-contrato denominado compromisso de compra e venda.

A interpretação aqui apresentada sobre a perda/aquisição de imóveis, procura desestruturar a doutrina que costuma impor barreiras (no RI) ao ingresso de títulos que anunciam a realização de empreendimentos que, embora existentes na realidade (parcelamentos do solo e incorporações imobiliárias), ainda não estejam registrados no competente Cartório (RI).

As barreiras à publicação desses títulos têm provocado a formação de contratos de gaveta, cujo acúmulo induziu à prática de estelionatos executados ao longo do século XX em diversas regiões do país, mediante alienação dos lotes relativos às unidades em construção já comprometidas, o que foi confirmado em Rambo *et al* (2003) e é objeto de comprovação do evento (local) no estudo de caso desta Tese (Capítulo 10), de modo concomitante com o teste de implantação da proposta (Capítulo 9) para conexão do RI ao CIU.

A solução proposta consiste em se provocar a publicação de todos os títulos válidos e em executar um controle fiscal sobre a emissão das guias de ITBI. Tais procedimentos desestruturam a venda por estelionato e aumentam a segurança jurídica dos negócios imobiliários relativos à propriedade verdadeira, o que facilita a solução administrativa de conflitos territoriais.

4.1 Contrato de Compra e Venda de Imóvel Anterior ao CC

O ordenamento legal anterior ao CC/1916 teve influência decisiva do direito romano.

Adotando, pois, o modelo romano, o direito das Ordenações acolheu a concepção dicotômica que distingue o título e o modo de aquisição, tornando-se necessária, para a transmissão da propriedade, na compra e venda, além do contrato validamente concluído, a tradição da coisa vendida. Nessas condições, como observa Teixeira de Freitas, ‘o contrato só dá *direitos pessoais*, é simplesmente *título justo* para a aquisição do domínio; mas não o transfere, sem que aceda a

tradição’ (Consolidação das Leis Civis, p. 343, nota 2 ao art. 511). (MAGALHÃES, 1981, p. 49-50).

Dispondo sobre os elementos da compra e venda, Luz (1994) informa que a coisa ou o objeto do contrato deve ter *existência*, ainda que potencial (possibilidade concreta de vir a existir); ser *individualizada* (caracterizada); ser *disponível* (susceptível de apropriação); e:

ter possibilidade de *transferência* ao comprador: o objeto do contrato deve necessariamente pertencer ao vendedor (ou à pessoa que autorizou a venda). Neste particular, interessa ao comprador verificar previamente tal fato, sob pena de vir a sofrer os efeitos da *evicção*⁹³ se a *res* tratar-se de imóvel, ou de *busca e apreensão*⁹⁴, se for móvel. [...] se o imóvel pretendido encontra-se [...] gravado por ônus reais, [...] o vendedor sofre restrições no seu direito de [...] disposição do imóvel (LUZ, 1994, p.25-26). (Observação nossa).

Luz (1994, p. 26) esclareceu que diferem os efeitos do estelionato praticado pelo vendedor que não é o legítimo proprietário, daquele praticado pelo comprador que efetuar um pagamento viciado por dolo (cheques sem fundos). No primeiro caso o título é nulo por ser efetuado com venda a *non domino*, e há transferência apenas de uma propriedade putativa ou aparente. No segundo caso, porém, o registro implica na transferência da propriedade verdadeira, cujo título fica sujeito à anulabilidade.

Conforme Magalhães (1981, p. 50-52), o direito das Ordenações Portuguesas (Ord., L. 4.º, T. 2.º) determinava que o acordo firmado sobre o preço e a coisa certa impedia o arrependimento unilateral e, oferecida a quitação, o vendedor obrigava-se a entregar a coisa, ‘se for em seu poder’; caso contrário pagaria indenização. E a Ord., L. 4.º, Tít. 7, § 2.º ratificava que o vendedor poderia vender e entregar a coisa ao terceiro, desfazendo o contrato anterior mediante indenização. Para proteger o primeiro adquirente, o contrato precisaria ser de *formação real* (por força de lei) e com efeitos *translativos*:

Por conseguinte, no nosso antigo direito, a compra e venda constituía um contrato que [...] *caracterizava-se como consensual*, quanto à sua formação, e *obrigatório*, quanto aos seus efeitos. Como contrato consensual, cujas *obligationes quae consensu contrahuntur*, distinguia-se dos reais, cujas *obligationes quae re contrahuntur* (Teixeira de Freitas, ob. Cit., nota 3 ao art. 511, p. 343). E como contrato obrigatório, não se confundia com os imediatamente translativos, ou de efeito real instantâneo (*reali quoad effectum*), disciplinados pelo direito franco italiano [...]. Produzindo somente obrigações, a modificação jurídico-real visada pelas partes só se concretizaria, mediante a *tradição* da coisa e o pagamento do preço. (MAGALHÃES, 1981, p. 51).

⁹³ Perda parcial ou total da coisa, objeto da compra e venda, que o seu adquirente sofre em virtude de sentença judicial que a reconhece como propriedade de terceiro. (Conceito operacional no original citado). Ver evicção no CC, arts. 447-457.

⁹⁴ Diligência policial ou judicial que tem por fim procurar e trazer a coisa litigiosa (furtada ou sonegada) a pedido de uma das partes. (Conceito operacional no original citado).

As reformas na legislação hipotecária foram realizadas para a proteção do crédito (MAGALHÃES, 1981, p. 53), de modo que a hipoteca inscrita antes da transcrição do título de transmissão gravava o imóvel (Lei n. 1.237/1864, art. 239), valendo contra o contrato que, até então, só obrigava os contratantes (art. 257). Mas o legislador protegeu a propriedade verdadeira (derivada do domínio), ao determinar que “a transcrição não induz a prova de domínio, que fica salvo a quem for” (art. 258).

Não havendo impedimento legal e, tal como no sistema romano, nossas escrituras passaram a provar esse domínio pela tradição *ficta*, inserindo a cláusula *constituti*, segundo a qual o vendedor desprende-se de imediato dos direitos, domínio, ação e posse que exercia para si sobre o imóvel, passando a detê-los para o comprador, que os assume conforme previsto no contrato (MAGALHÃES, 1981, p. 52-56). Assim, o vendedor que antes era o verdadeiro proprietário, passava a possuir apenas a detenção do imóvel, cuja propriedade putativa poderia ser objeto de eventual estelionato numa segunda alienação⁹⁵.

Ora, já observava Teixeira de Freitas, que, com a inserção da cláusula *constituti* em todas as escrituras, resultara sem aplicação a regra da preferência da aquisição da propriedade pela tradição, na venda sucessiva do mesmo imóvel, *pelo que se podia dizer que entre nós “o sistema espiritualista do Código Civil da França” imperava* (MAGALHÃES, 1981, p. 56).

Mas a doutrina entendeu diferente:

Debateu-se, porém, na doutrina e na jurisprudência, a questão de saber *se a transcrição substituiria ou não a tradição, na transmissão da propriedade imóvel por atos entre vivos*. Em outras palavras, desenvolveu-se uma controvérsia em torno do caráter constitutivo ou declaratório da transcrição. (MAGALHÃES, 1981, p. 57).

Segundo a versão com transcrição de caráter constitutivo, ficaria invertida a função do consagrado princípio da evicção⁹⁶ (FERREIRA, 1993, p. 236)⁹⁷, pois o ‘evicto’ teria que pedir indenização por ter perdido a propriedade verdadeira para o proprietário putativo, o que, tudo indica, seria um completo absurdo.

⁹⁵ Ver item 4.8.

⁹⁶ Ver evicção no CC, arts. 447-457.

⁹⁷ evicção *sf. Jur.* Perda que sofre o adquirente de uma coisa em consequência da reivindicação judicial do verdadeiro dono.

4.2 Modelo Brasileiro de Aquisição Imobiliária *Inter Vivos*

Conforme Brasil (2002, p. 1203-1208 e 1305-1336), a aquisição da propriedade imóvel ocorre de diversas maneiras, citando-se: pela usucapião (CC, art. 1.238-1.244), pelo registro do título translativo (CC, art. 1.245-1.247), por acessão - ato de acrescentar (CC, art. 1.248), pela formação de ilhas (CC, art. 1.249), pela formação de aluvião (CC, art. 1.250), pelo deslocamento em avulsão (CC, art. 1.251), pelo abandono de álveo - leito de rio (CC, art. 1.252), pelas construções e plantações que se incorporarem ao imóvel (CC, art. 1.253-1.259), por sucessão hereditária (CC, art. 1.784-1856), por casamento (CC, art. 1639-1688) e por sucessão testamentária (CC, art. 1857-1990). O Código Civil da Colômbia também prevê modos à aquisição do domínio: “a ocupação, a acessão, a tradição, a sucessão por causa de morte e a prescrição”⁹⁸ (ARANGO MEJÍA, 2000, p. 5, tradução nossa).

Clóvis Beviláqua, autor do projeto de nosso CC/1916, pretendia implantar um sistema similar ao da Alemanha, no qual a perda/adquisição *inter vivos* da propriedade ocorre no ato do registro. Segundo Mignone (1982, p. 63), o Congresso alterou o projeto, movido pelas razões aduzidas por Teixeira de Freitas na Introdução à Consolidação das Leis Civis e reeditadas por Andrade Figueira na discussão do projeto, salientando-se a falta de cadastramento territorial e a impossibilidade de fazê-lo na época. Com a mudança, enquanto a aquisição só ocorre pela transcrição do título no registro (CC/1916, art. 530, I e o CC, art. 1.245-1.247), a perda já ocorre pela alienação (CC/1919, art. 589, I e CC, art. 1.275, I).

O eminente professor da Faculdade de Direito do Recife, [...] assevera, categórico, convicto, que ‘o art. 859 foi copiado do Código alemão, sem a nítida compreensão do seu alcance.’ Acusando os comentadores do Código - CLÓVIS BEVILÁQUA e JOÃO LUÍS ALVES - de deficientes sobre o assunto, após analisar certas particularidades do Registro Imobiliário germânico, precipuamente a aquisição da propriedade *a non domino*, pelo adquirente de boa-fé, arremata o seu breve estudo com o dizer que os atos de alienação de imóveis não produzem efeito sem a transcrição, mas, cumprida esta formalidade, os efeitos que decorrem são dos próprios atos e não da transcrição. E conclui: ‘o que de tudo resulta é que o Código Civil não seguiu orientação nenhuma, nem aumentou a relativa segurança de que gozava o terceiro adquirente no direito anterior.’ (GONDIM FILHO *apud* AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 59).

Presunção de propriedade. A transcrição não emenda os defeitos do título nem estabelece, em favor de seu titular, presunção invencível de domínio. Pode-se dizer que, em nosso direito, o que origina a propriedade é a transcrição de título válido e emanado do *verus dominus* (STF, 2.^a T, RE 10604-SP, rel. Min. Orozimbo Nonato, j.25.7.1950). (NERY JÚNIOR e NERY, 2003, p. 607).

⁹⁸ No original: “la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”.

É que a transcrição, como dizia Merlin, não é um novo título, nem dá mais força ao ato ou contrato; ela assegura sua execução quando ele é válido por si mesmo (MIGNONE, 1982, p. 62). (Destaques nossos).

Desse modo, sendo derivado o modo de transmissão do domínio, o direito real de propriedade adquirido se circunscreve àquele que o vendedor possuía na alienação. Teixeira de Freitas já anunciava que o sistema da transcrição se manifesta ao mesmo tempo (é concomitante) que o ato de alienação (convenção entre as partes):

O sistema da transcrição, como ato concomitante das convenções, para operar a transmissão dos imóveis e atribuir direitos reais, se não purifica a propriedade, pelo menos, a expõe à luz da propriedade no estado em que se acha, preenche, completamente o fim da tradição, separa os direitos reais dos pessoais e impede os estelionatos. (TEIXEIRA DE FREITAS, na *Introdução à Consolidação das Leis Cíveis*, apud BEVILAQUA, 1946, p. 10-11).

Negociar a propriedade alheia sem autorização do titular de domínio caracteriza estelionato (BRASIL, 2003, p. 95)⁹⁹. O comprador não tem direito à aquisição definitiva do imóvel, visto seu título ser nulo¹⁰⁰, porque, não sendo verdade, caracteriza simulação o vendedor alienar uma propriedade da qual declara ser dono ou representante legal.

Se o negócio jurídico foi simulado (fingido, por faltar autorização do verdadeiro proprietário), o registro não será translativo (CC, art. 1.245)¹⁰¹ da propriedade verdadeira, porque o comprador adquire apenas a propriedade putativa¹⁰² (aparente). É que, embora o título tenha forma e registro válidos, na substância (essência) do negócio jurídico simulado, o que subsistirá (existirá individualmente) é apenas o que se dissimulou (ocultou)¹⁰³: a venda da propriedade putativa. Teixeira de Freitas, no Século XIX, já previa que se a propriedade transferida não for limitada, será completa e verdadeira ou também completa, porém putativa, dependendo do que o vendedor possuía ao alienar (MEIRA, 1983, p. 134).

⁹⁹ DL. n. 2.848/1940 (Código Penal), Capítulo VI, Do Estelionato e outras fraudes.

Art. 171, I – vende, permuta, dá em pagamento, em locação ou em garantia coisa alheia como própria.

¹⁰⁰ CC, art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado [...];

§ 1.º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando [...];

II – contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira [...]. (Destaques nossos).

¹⁰¹ CC, Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

¹⁰² Ver propriedade putativa no item 3.5.

¹⁰³ CC, Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado (fingido), mas subsistirá (existirá individualmente) o que se dissimulou (ocultou), se válido for na substância (essência) e na forma. (Observações nossas).

4.3 Contrato de Compra e Venda de Imóvel Posterior ao CC

Assim como no CC/1916, nosso CC atual continuou adotando o modelo romano da concepção dicotômica que distingue o título e o modo de transmissão do imóvel.

Dessa forma, quanto à sua formação, a compra e venda revestem-se, entre nós, como no direito dos demais povos, de natureza *consensual*, tornando-se perfeita e acabada mediante o acordo das partes sobre a coisa e o preço, segundo a norma do art. 1.126 (atual art. 482) do Código Civil. (MAGALHÃES, 1981, p. 64). (Observação nossa).

Entretanto, essa natureza *consensual* (*obligationes quae consensu contrahuntur*) da formação do contrato, atualmente implica também em efeitos imediatos de natureza *real*¹⁰⁴ (*obligationes quae re contrahuntur*), por imposição do CC, art. 1.275, I (CC/1916, art. 589, I), que determina a perda da propriedade por alienação. É devido a essa cláusula que o Notário, ao formalizar juridicamente a vontade das partes (Lei n. 8.935/1994, art. 6º, I), faz constar a transferência (CC, art. 481) pela cláusula *constituti* na escritura pública, caracterizando o desprendimento imediato de todo direito, domínio, ação e posse que sobre o imóvel o proprietário vinha exercendo, passando a deter o imóvel para o comprador.

Mas a aquisição da propriedade, que é um dos efeitos da perda¹⁰⁵ (e não do registro), só ocorre com o registro do título¹⁰⁶ translativo, apesar dos efeitos serem retroativos. Até então, o vendedor que legalmente não é mais o proprietário, será considerado como se fosse¹⁰⁷, a não ser que alguém resolva averbar o título¹⁰⁸ provando o contrário.

Apesar dos contratos de compra e venda serem obrigatórios, caracterizam-se como translativos da propriedade (CC, art. 1.245; CC/1916, art. 530, I), produzindo efeitos reais instantâneos (*reali quoad effectum*), pelo início imediato da transferência, mediante perda legal da propriedade no ato da alienação. Tal dispositivo torna o negócio definitivo em favor do comprador, o qual fica autorizado a registrar seu título a qualquer tempo, para concluir a

¹⁰⁴ Ver item 3.6.

¹⁰⁵ CC, art. 1.275. Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

¹⁰⁶ LRP, Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro: [...]

29) da compra e venda pura e da condicional; [...].

¹⁰⁷ CC, art. 1.245, § 1.º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

¹⁰⁸ LRP, art. 167, II – a averbação: [...]

2) por cancelamento, da extinção dos [...] direitos reais; (Observação nossa: devido ao CC, art. 1275, I).

5) [...] da alteração [...] que [...] tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas; [...]

11) das cláusulas de inalienabilidade [...]. (Observação nossa: é o impedimento para quem já alienou).

transferência. Sendo o imóvel apropriável (CC, arts. 1.238-1.259), nada impede que não tenha dono, que haja um habilitado e que se considere dono aquele que constar no registro.

Torna-se difícil ao comprador identificar se a venda é verdadeira ou simulada, porque o vendedor pode ter alienado o imóvel anteriormente para outra pessoa, restando-lhe apenas a propriedade putativa. Por isso, no interesse da vontade manifestada pelas partes, o Notário sempre faz constar, na escritura pública, que o vendedor responde pela evicção, se chamado à autoria. Rambo e Loch (2002) recomendam que o CIU deve eliminar as vendas duplas, arquivando prova da alienação (correspondente ao ITBI recolhido) e impedindo que a mesma pessoa conste como vendedor em mais de uma guia de ITBI do mesmo imóvel.

4.4 Distinção entre Direito de Propriedade, Direito Real e Ônus Reais

O direito de propriedade é garantido pelo Estado Democrático de Direito, constando na CRFB (Preâmbulo e art. 1º) como um dos direitos e garantias fundamentais asseguradas ao indivíduo (art. 5º, XXII), atendida a função social (arts. 5º, XXIII; 182, § 2º e 186).

As normas do direito civil regulam as relações dos cidadãos entre si, constando a propriedade (CC, art. 1.228-1.368) como sendo o primeiro direito real (direito sobre as coisas, existentes de fato) dentre os enumerados no CC, art. 1.225. Os direitos reais podem ser previstos em normas especiais, como é o caso do contrato preliminar (Lei n. 4.591/1964, art. 35, § 4º), atualmente direito do promitente comprador do imóvel (CC, art. 1.225, VII).

Sendo a propriedade um objeto de direito, não há como confundi-la com o imóvel, que é um objeto de fato. Assim sendo, pode-se considerar absurdo entender os ‘limites legais’, descritos no RI, como sendo os limites da propriedade, uma vez que aqueles não passam de mera descrição para representar os limites do imóvel, existentes na realidade¹⁰⁹.

Os limites da propriedade são definidos pelas restrições normativas impostas ao exercício desse direito. Nesse sentido, entende-se que o direito real não é coisa, não existe e não é verdadeiro (representação fiel da realidade), por ser criação de direito e não de fato.

Segundo Arruñada (2004, p. 142), nos sistemas do *Grundbuch* alemão, no *Land Register* inglês e no *Registro de la Propiedad* espanhol registram-se apenas direitos, enquanto nos Estados Unidos, na França e no Brasil registram-se os próprios documentos, os

¹⁰⁹ Ver limites, realidade física e ‘realidade jurídica’ nos itens 1.1.1, 2.7, 2.9, 6.3 e 7.6.

quais descrevem os direitos reais e os direitos pessoais reipersecutórios que são anotados nos livros dos Cartórios.

No século XIX, já se afirmava que a “propriedade abrange os direitos reais, e também a maior parte dos direitos pessoais” (MEIRA, 1983, p. 118-119).

Direitos reais são todos os que imediatamente recaem sobre coisas, ou em unidade verdadeira, formando o direito de domínio, ou propriedade corpórea; ou em unidade artificial, distribuídos por dois ou mais agentes.

Direitos pessoais são os que afetam uma, ou mais pessoas obrigadas, e só por intermédio desta recaem sobre as coisas (direito pessoal reipersecutório).

Direitos reais, direitos pessoais são os dois elementos da propriedade, são os dois valores componentes de toda a riqueza pública, de toda a riqueza particular. (TEIXEIRA DE FREITAS *apud* MEIRA, 1983, p. 124). (Observação nossa).

Direta ou indiretamente, todos sistemas publicam os direitos reais e os pessoais relativos a imóveis¹¹⁰, até porque a própria LRP, art. 172, determina o registro de títulos (pretexto; intuito; fundamento; causa; documento ou fundamento que torna autêntico um direito)¹¹¹ ou atos (aquilo que se fez; ação; declaração)¹¹², excluindo apenas direitos pessoais não relacionados a imóveis. Washington de Barros Monteiro caracterizou o direito real como a inflexão do homem sobre a coisa, explanando:

Esse poder direto do indivíduo sobre a coisa é o critério fundamental que configura e distingue o direito real, que se constitui, portanto, de três elementos essenciais: *a)* – o sujeito ativo da relação jurídica; *b)* – a coisa, objeto do direito; *c)* – a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa. No direito pessoal, ao inverso [...], o traço mais característico, em suma, vem a ser a relação de pessoa a pessoa [...]. Seus elementos são: o sujeito ativo, o sujeito passivo e a prestação que ao primeiro deve o segundo. O direito real traduz apropriação de riquezas, o direito pessoal, prestação de serviços; o primeiro tem por objeto uma coisa material, o segundo, um ato ou uma abstenção; aquele é oponível *erga omnes*, ao passo que este apenas vincula duas pessoas determinadas, o sujeito ativo e o passivo. (MONTEIRO, 1998, p. 10-11).

Seguindo recomendação de Teixeira de Freitas (MEIRA, 1983, p. 133), nosso CC (art. 1.225) designou taxativamente os direitos reais de nosso sistema: a propriedade; a superfície; as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca e a anticrese. A LRP determinou a obrigatoriedade (art. 169) do registro dos títulos ou atos relativos a esses direitos reais (art. 172).

¹¹⁰ Quando o proprietário cria um direito pessoal relativo ao seu imóvel (portanto não previsto no rol dos direitos reais taxativos), constitui ônus que altera os direitos reais, conforme abordado ainda neste item.

¹¹¹ Bueno (1976, p. 1126).

¹¹² Bueno (1976, p. 146).

A propriedade e os outros direitos reais são considerados privilégios reais (Lei n. 1.237/1864, art. 5.º e 6.º, em Brasil, 1983, p. 377), sendo que os títulos atributivos de direitos reais sobre imóveis devem ser registrados (CC, art. 1.227) no RI.

Teixeira de Freitas esclareceu que a propriedade completa (atualmente denominada plena no CC, art. 1.231) pode ser limitada pela existência de enfiteuse ou de direitos reais incidentes sobre o imóvel (MEIRA, 1983, p. 134-135). Os direitos reais desmembram (usufruto, uso, habitação, superfície), gravam (servidões) ou afetam (hipoteca, anticrese) a propriedade, limitando (reduzindo) o domínio do proprietário sobre o imóvel. Atualmente o direito do promitente comprador do imóvel também é direito real que limita a propriedade.

A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se no registro, a fim de que ele dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem (BEVILÁQUA, 1946, p. 300).

as finalidades do Registro de Imóveis consistem [...] em operar a transferência imobiliária e em manter, para cada imóvel, de maneira objetiva e fácil, a história da sequência de seus títulos aquisitivos, de todos os ônus, restrições ou circunstâncias que afetem [...] à propriedade (BATALHA, 1999, p. 381).

Os ônus são encargos, gravames, obrigações, dívidas (BUENO, 1976, p. 799). Os ônus reais correspondem à limitação da propriedade e dos direitos reais registrados e são decorrentes da vontade dos titulares de direitos, manifestada através de obrigações pessoais que, por disposição legal especificada, incidem (vinculam-se) imediatamente sobre a coisa, e acompanham o imóvel na transferência do domínio ao comprador ou sucessor¹¹³, conforme já era previsto na Lei n. 1.237/1864, art. 6º, § 3º¹¹⁴. Assim, pode-se dizer que:

O contrato [...] de construção do edifício e o regulamento do condomínio podem ser feitos, como já se disse, por escritura pública ou instrumento particular, por não serem atributivos de direito real, mas devem ser registrados, para que operem efeitos em relação a terceiros e a futuros condôminos que não tenham tomado parte na convenção institucional do condomínio. (MEIRELLES, 1979, p. 239).

Os arts. 1º, IV e 4º do Decreto n. 93.240/1986, determinam que na lavratura de atos notariais e nos documentos particulares relativos a imóveis, o outorgante é obrigado a apresentar certidão de ônus reais, expedida pelo RI competente.

¹¹³ CC/1916, Art. 677. Os direitos reais passam com o imóvel para o domínio do adquirente.

¹¹⁴ Lei n. 1.237/1864, art. 6º, § 3º. Os ônus reais passam com o imóvel para o domínio do comprador ou sucessor.

4.5 Registro do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel

Luz (1994, p. 47) afirma que o “contrato de promessa, também conhecido pela denominação de compromisso de compra e venda” de imóvel, é aquele contrato público ou particular, “pelo qual as partes convencionam a compra e venda de um imóvel, mediante o pagamento em” uma ou mais “prestações, sob a condição do promitente vendedor outorgar o contrato definitivo, representado pela escritura de compra e venda,” a qual será firmada depois de cumpridas as condições pactuadas na promessa. “Trata-se, pois, de um pré-contrato”. Para Bastos (1999, p. 12), “Esse negócio jurídico pertence à categoria dos contratos preliminares”.

Quando o proprietário promete vender seu imóvel, faz surgir os direitos reais do adquirente (CC, art. 1.225, VII)¹¹⁵. Em consequência, divide os direitos reais sobre sua propriedade plena, a qual imediatamente passa a ser limitada (TEIXEIRA DE FREITAS *apud* MEIRA, 1983, p. 134) pelo ônus que o proprietário impôs ao seu imóvel, condicionando que a disponibilidade será exercida em favor do adquirente.

O ônus limita a propriedade até que a promessa seja registrada ¹¹⁶, limitando o domínio, decorrente da obtenção do direito real de aquisição. Para adquirir o direito real criado pelo alienante, o promissário comprador deve solicitar administrativamente o registro¹¹⁷ obrigatório¹¹⁸ no RI. Essas promessas são irrevogáveis (PILATI, 2003, p. 63)¹¹⁹.

¹¹⁵ CC, Art. 1.225. São direitos reais: [...];

VII – o direito do promitente comprador do imóvel; [...].

¹¹⁶ CC, Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

¹¹⁷ LRP, Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro: [...];

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; [...];

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; [...];

20) os contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; [...].

¹¹⁸ LRP, Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

¹¹⁹ “O arrependimento não poderá ser exercido nos contratos que envolvem imóveis loteados, e os não loteados regidos pelo Código de Defesa do Consumidor (intervenção de uma imobiliária no negócio, por exemplo). A cláusula só poderá ter validade nos casos de não loteados negociados entre particulares, e assim mesmo, com

Se um terceiro de boa fé adquirir o imóvel já prometido a outro, será vítima de estelionato por adquirir a mesma propriedade não plena que o alienante possuía, recebendo o imóvel com o ônus de ser transferido ao promissário comprador, o que será inevitável após o registro da promessa no RI, sob pena de sofrer adjudicação do imóvel (CC, art. 1.418)¹²⁰.

Assim sendo, ao se desejar obter a propriedade através do registro de um título obtido através de uma ação de adjudicação compulsória da escritura definitiva, o promissário comprador deverá direcionar a ação contra o eventual sucessor (novo proprietário), a quem competirá responder pela execução do negócio prometido.

Caso o adquirente registrou sua promessa e, até em casos de ainda não tê-la registrado (PILATI, 2003, p. 73)¹²¹, a posse pode ser obtida através da ação de imissão na posse de bem imóvel contra o alienante ou sucessores, conforme Silva (1997, p. 200-201), Pietroski (1989, p. 75), Alves (1996, p. 57-58) e Pereira (1996, p. 31-32).

A partir do registro da promessa, o promissário comprador passa a ter direito real à aquisição do imóvel (CC, art. 1.417), o que “gera direito real *sui generis*, que limita o poder do proprietário (impedindo de alienar o bem [...])” (PILATI, 2003, p. 64), dando direito de se exigir a escritura definitiva e a adjudicação do imóvel (CC, art. 1.418).

Na promessa não registrada, o objeto da obrigação é contrair o contrato definitivo (DOWER, 1991, p. 216 e 225). Não efetuada a escritura pública, “a parte que não obtém a execução do pactuado pelas vias normais, tem o direito à proteção do Poder Judiciário para constranger o devedor ao cumprimento da obrigação”¹²² (DOWER, 1991, p. 226).

Segundo Pilati (2003, p. 65), obtida a adjudicação compulsória da obrigação contratual voluntariamente descumprida, “a Carta de Adjudicação é que servirá de título translativo”, cujo registro resulta em aquisição da propriedade. Registrada a escritura

todas as restrições [...]: o contrato deve dizer claramente até que prestação pode haver o arrependimento, compensando a outra parte; se tiver sido paga a maior parte do preço, a cláusula será insubsistente.”

¹²⁰ CC, Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

¹²¹ “Começa a haver mudança de rumo na jurisprudência, no sentido de dispensar o registro do contrato para propositura de ação de imissão de posse: ‘Não é necessário o registro para o ingresso da ação petítória de imissão de posse, na forma de precedente da Corte’. BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 258711. Diário da Justiça da União. P. 150. jun. 18, 2001.”

¹²² CC, Art. 464. Esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.

definitiva ou a correspondente carta de adjudicação, a posse pode ser obtida através da ação de reivindicação (PEREIRA, 1996, p. 111), a qual só é viável com base na propriedade.

4.6 Averbação do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel

A averbação (LRP, art. 167, II, 5 e art. 246) do compromisso ou promessa tem condicionado, no RI, a disponibilidade de venda da propriedade apenas em favor do adquirente. Tudo leva a entender que isto se deve à publicação (no RI) da prova contrária à propriedade plena e exclusiva (CC, art. 1.231)¹²³. No caso da promessa, o ônus (ver item 4.4) consiste na cláusula de inalienabilidade relativa (também averbável, conforme LRP, art. 167, II, 11) que o proprietário impõe ao seu imóvel, ao declarar que sua disponibilidade será exercida apenas em favor do promissário comprador.

Segundo Ademir Fioranelli, Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, enquanto Diretor de Publicidade e Divulgação do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, ao publicar uma exemplar e imprescindível obra sobre o Direito Registral Imobiliário, informou com brilhantismo que há “três cláusulas clássicas de restrição ao direito de propriedade, ou seja, as de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.” (FIORANELLI, 2001, p. 158).

Segundo Fioranelli, “Inalienabilidade é a restrição imposta ao [...] poder de dispor de coisa” e, segundo a Ap. Cível nº 19.677-0/2 – SP, “disponibilidade é faculdade do proprietário”, o qual não pode “limitar o que não detém.” A seguir, o mesmo autor afirma que a “cláusula de inalienabilidade pode ser classificada em absoluta, relativa, vitalícia e temporária”, sendo “Relativa – quando a alienação é permitida somente a determinadas pessoas ou restritiva apenas a determinados bens” (FIORANELLI, 2001, p. 158-159). Essa cláusula, com essa definição, sempre será encontrada nos contratos de promessa de compra e venda e a LRP prevê sua averbação¹²⁴ obrigatória¹²⁵ na matrícula do respectivo imóvel.

Uma questão de alta indagação é se a falta de publicidade das cláusulas, através da averbação, possibilitando a aquisição do imóvel por terceiro de boa fé, retiraria a

¹²³ CC, Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

¹²⁴ LRP, Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...].

II – a averbação: [...];

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; [...]. (Observação nossa: Vide outros dispositivos na linha a seguir).

Ver também LRP, art. 247; CC, art. 1.911; Súmula n. 49 do STF.

¹²⁵ LRP, Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

eficácia delas. Cremos que não, pois tais cláusulas gravam o imóvel a partir da manifestação da vontade do instituidor, enquanto que a averbação se destina apenas ao conhecimento de terceiros. (FIORANELLI, 2001, p. 169).

Convém lembrar que a averbação tem sido imediata à apresentação do título no RI:

D. 55.815/1965, art. 5º. A averbação dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão desta ou de promessa de cessão aludidas no § 2º, do art. 1º, atribui aos compromissários direito real oponível a terceiros, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso, em o qual o Oficial lançará a nota indicativa do Livro, página e data do assento.

O problema do promissário comprador tem sido o promitente vendedor de má-fé que, infelizmente com frequência no Brasil (RAMBO *et al*, 2003), costuma alienar a propriedade a terceiro, este registrando o título antes do promissário comprador publicar sua promessa.

Apesar desse comprador adquirir a propriedade por transferência no ato do registro de seu título (CC, art. 1.245), adquire uma propriedade não plena, acompanhada do ônus de ser transferida ao adquirente. A venda de imóvel que já foi comprometido anteriormente caracteriza estelionato¹²⁶, de modo que o comprador recebe não a propriedade completa e presumida como descrito na matrícula, mas, certamente, a propriedade verdadeira¹²⁷ porém limitada¹²⁸, tal qual o titular possuía no ato da alienação, pois é só o que podia transferir.

Quando o promissário comprador averbar a sua promessa no RI, a matrícula ficará automaticamente bloqueada para outras alienações, obrigando que a alienação seguinte seja efetuada em nome de quem consta na Promessa.

4.7 Perda da Propriedade Imobiliária no Brasil

Enquanto na França a perda/aquisição da propriedade ocorre no ato do contrato, dando segurança ao acordo firmado e protegendo a boa-fé do portador do título, na Alemanha a perda/aquisição da propriedade imóvel ocorre pelo registro, cuja publicação imediata protege o terceiro de boa-fé, impedindo que este venha a adquirir por venda dupla. São dois pontos dispersos e positivos que devem ser aproveitados em um sistema mais avançado.

¹²⁶ DL. n. 2.848/1949, art. 171, II – vende, permuta, dá em pagamento ou em garantia coisa própria inalienável, gravada de ônus ou litigiosa, ou imóvel que prometeu vender a terceiro, mediante pagamento em prestações, silenciando sobre qualquer uma dessas circunstâncias.

¹²⁷ Que não é propriedade fingida ou putativa, conforme definido no item 3.5.

¹²⁸ Propriedade decorrente de ônus reais, conforme definido no item 4.4.

A perda de direitos reais sobre a propriedade imóvel é um assunto tradicionalmente sem consenso na doutrina nacional, chegando-se a considerar que o legislador se equivocou ao adotar (no CC/1916 e atual) os dispositivos que determinam a perda da propriedade no ato da alienação.

O sistema de registro adotado em nosso país é intermediário aos existentes na França e na Alemanha. No Brasil, apesar da aquisição da propriedade ocorrer pelo registro do título (ver item 4.2), é viável defender que *perde-se a propriedade por alienação do imóvel* (CC, art. 1.275, I)¹²⁹, cujo negócio jurídico é efetuado através de escritura translativa dos direitos reais (CC, art. 108). Através desse título, em regra, o vendedor:

- a) vende (aliena) o imóvel (assim consta nas escrituras públicas de compra e venda);
- b) perde a propriedade (CC, art. 1.275, I);
- c) fará o comprador pagar o ITBI, fato que o tabelião deve declarar na escritura pública.¹³⁰
- d) responde pela evicção¹³¹;
- e) transfere no ato (pela cláusula *constituti*, caracterizando o desprendimento ou tradição) todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o imóvel vinha exercendo, caracterizando que defere direitos atuais e futuros (CC/1916, art. 74, III¹³² e parágrafo único¹³³, Decreto-Lei n. 4.657/1942, art.6º, §2º ¹³⁴) ao comprador.

O último dispositivo acima pertence à Lei de Introdução ao CC Brasileiro, e determina que se considere adquirido o direito de posse tanto no caso da compra e venda

¹²⁹ CC, Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I – por alienação;

II – pela renúncia [...].

¹³⁰ Lei n. 7.433/1985, art. 1º, § 2.º O tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

¹³¹ Ver evicção no item 4.1.

¹³² CC/1916, art. 74, III – dizem-se atuais os direitos completamente adquiridos, e futuros os cuja aquisição não se acabou de operar.

¹³³ CC/1916, art. 74, Parágrafo único. Chama-se deferido o direito futuro, quando sua aquisição pende somente do arbítrio do sujeito [...].

¹³⁴ Decreto-Lei n. 4.657/1942 – Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro, art. 6º, § 2.º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por ele (cláusula *constituti*), possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixado (registro do contrato e condição prevista na promessa) [...]. (Observações e destaques nossos).

quanto no caso da promessa (cuja posse pode depender de termo pré-fixo), nos casos em que o alienante manifestou seu desprendimento da posse.

O legislador deixou evidente que a perda da propriedade ocorre na alienação, embora seus efeitos (a aquisição, completando a transferência) dependem do registro do título, até quando o alienante será considerado como se fosse proprietário, o que significa que na realidade não é mais, pois já perdeu a propriedade. É que sempre esteve legalmente autorizado a limitar seu domínio e a repassar sua posse (o CC autoriza transferir a posse por alienação), criando um ônus sobre sua propriedade, o qual a seguirá na alienação do imóvel. Nessa questão, convém salientar que:

O contrato translativo de direito real, como gênero, é o acordo de vontades pelo qual uma das partes se obriga (obrigação de fazer), mediante contraprestação ou por simples liberalidade, a transferir a propriedade ao outro contraente (OLIVEIRA, 1979, p. 46). (Observação e destaque nossos).

Oliveira (1979, p. 46) concorda que esse contrato também denomina-se alienatório, por ser a obrigação de dar, dele gerada, cumprida com a tradição de bens móveis ou com a extinção da propriedade imóvel pela alienação (CC/1916, art. 589, I; atual CC, art. 1.275, I).

Obtida a posse transmitida pela cláusula *constituti* e mesmo dependendo esta de termo pré-fixo, o adquirente poderá publicar seu título a qualquer tempo e adquirir a propriedade, pois havendo outro proprietário posterior, este será vítima de estelionato, por ter adquirido uma propriedade onerada, sem a posse que já foi transferida de modo definitivo.

Eduardo Espínola, em obra clássica de direitos sobre as coisas, ao dispor sobre a aquisição da propriedade imóvel, explica que o modo de transmissão é derivado, se o domínio do adquirente tem origem na transferência cedida pelo proprietário anterior.

Afirma-se que a distinção tem efeito prático, porque, sendo derivado o modo, diversamente do que acontece no modo primitivo, o direito de propriedade do adquirente se circunscreve ao que lhe foi transferido pelo proprietário transmitente. (ESPÍNOLA, 2002, p. 208).

Os dispositivos comentados valorizam de modo significativo a vontade das partes nas negociações imobiliárias e, nesse aspecto, ratifica que o conteúdo do registro não deve ser excessivamente valorizado¹³⁵, já que admite prova contrária.

¹³⁵ Ver item 4.8 e 6.3.

4.8 A Venda Dupla de um Imóvel Pelo Mesmo Alienante

Quando o alienante vende o mesmo imóvel pela segunda vez, sabe-se que essa alienação caracteriza estelionato e, portanto, é nula. “É que, como ninguém pode transferir mais direitos do que tem, aquele que não é o proprietário não pode transferir a propriedade do imóvel.” (SILVA, 1999, p. 25).

O registro do título nulo de um segundo comprador do mesmo imóvel, proporciona apenas a eficácia¹³⁶ de uma propriedade aparente e que o vendedor¹³⁷ possuía no ato da alienação, sendo completa, mas putativa (TEIXEIRA DE FREITAS *apud* MEIRA, 1983, p. 134). A eficácia perdurará até que o registro seja invalidado (LRP, art. 214) ou seu teor retificado mediante ingresso (no RI) do título da primeira venda, demonstrando a verdade dos fatos, já que o vendedor não podia mais transferir por contrato a propriedade verdadeira.

Sendo o título da primeira venda transmissivo, válido e contraditório ao nulo já registrado, o novo registro (LRP, art. 190) proporcionará uma prioridade de segunda ordem¹³⁸ (LRP, art. 182 e art. 186). Mas a preferência na disputa dos direitos reais, conferida ao título nulo, fica desconstituída pela comprovada invalidade de seu registro, de modo que o novo registro confere aquisição imediata da propriedade completa e verdadeira (TEIXEIRA DE FREITAS *apud* MEIRA, 1983, p. 134), ao beneficiado pela eficácia do título válido. Assim, o primeiro comprador terá direito imediato para reivindicar seu imóvel¹³⁹.

O esclarecimento do fato acima é importante para a pesquisa, porque a valorização excessiva¹⁴⁰ atribuída por registradores ao primeiro registro dentre os títulos, tem deixado sem publicação os outros títulos contraditórios, aumentando a formação de contratos de

¹³⁶ CC, art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

¹³⁷ CC, art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

¹³⁸ Com a utilização da cláusula *constituti* nas escrituras, fica sem aplicação a regra da preferência de aquisição, conforme já previa Teixeira de Freitas (Ver final do item 4.1).

¹³⁹ CC, art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

¹⁴⁰ Ver item 4.7 e 6.3. Na LRP o art. 190 e o art. 191 determinam o registro dos títulos contraditórios.

gaveta. Deve-se incentivar a publicação de todos títulos, porque muitos podem conter novas informações cadastrais que atualizam a matrícula, alertando sobre eventuais litígios.

Todavia, [...] desenvolveu-se larga controvérsia, pretendendo uma corrente integrada por Lisipo Garcia, Astolfo Resende, Sá Freire e Filadelfo Azevedo, dentre outros nomes ilustres, que a norma do art. 859 (atual art. 1.245, §§ 1.º e 2.º) do Código Civil [...] validava as aquisições *a non domino* de imóveis, nas transações imobiliárias, a título oneroso, em favor de terceiro de boa-fé que confiara na exatidão do registro, o que impediria o uso da ação reivindicatória pelo *verus dominus*.

Em sentido antagônico, pronunciaram-se Soriano Neto, Hahnemann Guimarães e Otávio Moreira Guimarães, dentre outros renomados autores, para os quais é apenas relativa a presunção¹⁴¹ do art. 859 (atual art. 1.245, §§ 1.º e 2.º) do nosso Código Civil que contém mera regra sobre o ônus da prova, em razão do que basta àquele, indicado proprietário do imóvel no registro, exibi-lo para *provar* a respectiva titularidade, competindo ao seu adversário provar o contrário. Não protege, assim, o registro, o adquirente de boa-fé, que fica sujeito à reivindicação do verdadeiro titular¹⁴² [...].

Verifica-se, dessa forma, que, por força da posição antinômica assumida pela nossa jurisprudência, nesta matéria, [...] reafirma-se a prevalência do direito de propriedade do verdadeiro titular sobre a boa-fé de terceiros. Ali, o triunfo e a consagração da concepção germânica; aqui, o respeito e a fidelidade ao direito romano. (MAGALHÃES, 1981, p. 77-80). (Destaque em negrito e observações nossas).

Quanto ao terceiro interessado e de boa-fé no registro, parece justo considerar que, assim como o segundo comprador é terceiro em relação à primeira venda, o primeiro comprador é terceiro em relação à segunda venda. Provavelmente ambos tiveram boa-fé num mesmo registro em nome do alienante, mas no dicionário consta que *evicto* é o adquirente que perde uma coisa por reivindicação do verdadeiro dono (FERREIRA, 1993, p. 236).

¹⁴¹ Ver princípio da presunção nos itens 5.5, 5.6 e 6.3.

¹⁴² No mesmo sentido o atual CC, art. 1417 e 1418.

5 CONTEÚDO DA MATRÍCULA

5.1 Utilidade da Matrícula

Os direitos sobre as terras no Brasil, segundo Ribeiro (1984, p. 503-504) e Zanatta (1984, p. 194), foram inicialmente registrados após a ocupação efetiva dos imóveis. Sato (1996, p. 2-3) informou que os primeiros registros basearam-se em declarações imprecisas dos limites, “com dados aproximados, sem medições ou tendo por base apenas levantamentos técnicos localizados e isolados” (RAMBO *et al*, 2004).

Tal afirmação refere-se à inexistência, até meados do século XX, de cadastros oficiais elaborados com base em mapeamentos contínuos e organizados, e que pudessem servir de base para “um adequado acompanhamento cartográfico” (BALATA, 1984, p. 450) na especialização da propriedade junto ao RI.

Segundo o Dicionário do Aurélio, cartografia significa “Arte ou ciência de compor cartas geográficas ou mapas” (FERREIRA, 1993, p. 106) (Destaque nosso).

E já poderíamos no decorrer destes últimos 50 anos, ter tido um disciplinamento jurídico mais sério e rigoroso e até corrigindo a maioria das distorções aberrantes nas titulações existentes no país, se o Cartório de Registro de Imóveis - não fosse tão flexível (por ser uma casa de negócio particular).

Em determinada época no INCRA, existiam técnicos e defensores da reforma agrária, que diziam: ‘A Reforma Agrária Brasileira deve iniciar-se pela Reforma dos Cartórios...’ (BALATA, 1984, p. 453).

No ano de 1858, com o surgimento na Austrália da matrícula própria de cada imóvel implantada pelo Sistema Torrens (ERBA, 1995, p. 49-50), já se havia constatado a vantagem de todos direitos e ônus sobre uma propriedade constarem reunidos na matrícula do imóvel, evitando-se as buscas fadigantes nos tradicionais livros das transcrições do Cartório, efetuadas por simples ordem global cronológica.

No final do século XX, “devido à rápida ocupação de grande parte do território nacional” (RAMBO, 2000, p. 17), o crescimento das cidades era desordenado e o cadastramento urbano estava em fase inicial na maioria dos municípios brasileiros.

Os legisladores sabiam que os imóveis estavam sendo sistematicamente cadastrados para fins fiscais e, conforme Rambo (2000, p. 154), inicialmente com medidas aproximadas,

para viabilizar a imediata cobrança de tributos. Sabia-se também que os limites cadastrados de imóveis urbanos sofreriam a dinâmica do aperfeiçoamento na precisão de suas medidas ao longo do tempo, o que também valia para os imóveis rurais, com limites apenas declarados pelos proprietários, tornando-se conveniente o registro dessas modificações tanto no CIU quanto no RI, para dar mais segurança à identificação dos imóveis.

O legislador brasileiro previu a necessidade de se descrever as características dos imóveis nas matrículas (LRP, art. 176, § 1º, II, 3)¹⁴³, facilitando a identificação dos imóveis, até que as informações fornecidas pelo CIU sejam mais estáveis, quando a especialização do imóvel poderá ser efetuada apenas pelo código cadastral. Mas essa estabilidade na descrição de limites pode demorar décadas, uma vez que ainda há imóveis urbanos não cadastrados e as medições e arquivamento das plantas dos imóveis rurais por coordenadas georeferenciadas está apenas em sua fase inicial (Lei n. 10.267/2001 e Decreto 4.449/2002)¹⁴⁴.

A *matrícula*¹⁴⁵ própria para cada imóvel é a grande novidade da LRP (CENEVIVA, 1979, p.52) e deve ser efetuada por ocasião do primeiro registro lançado após a vigência dessa norma. Constatou-se em Brasil (1974, p. 46), que desde o início da LRP, os títulos e direitos sobre imóveis devem ser publicados em *folhas próprias dos imóveis*¹⁴⁶, visando facilitar os lançamentos e consultas dos direitos que incidem sobre cada imóvel.

Qualquer interessado que deseje saber sobre os direitos ou ônus publicados junto ao RI, pode obter uma certidão atualizada da matrícula correspondente ao imóvel de seu interesse.

¹⁴³ Ver Nota de Rodapé logo antes.

¹⁴⁴ Conforme normas apresentadas em Carneiro (2003).

¹⁴⁵ Matrícula: “Relação de pessoas sujeitas a certos serviços ou encargos; ato de matricular”, conforme Bueno (1976, p. 708).

¹⁴⁶ LRP, Art. 173. O livro nº 2 – registro geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 168 e não atribuídos especificamente a outros livros, e sua escrituração obedecerá às seguintes normas:

- a) cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da presente lei;
- b) no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do artigo 227, e no espaço restante e no verso serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros ou averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado; [...]. (BRASIL, 1974, p. 46) (Destaques no original. Este dispositivo está alterado e deslocado no atual art. 176. O citado art. 168 corresponde ao atual art. 167).

5.2 Indicação do Imóvel na Matrícula

A grande inovação da LRP foi a instituição das matrículas individuais, que estão sendo efetuadas em folhas soltas (LRP, art. 173, parágrafo único)¹⁴⁷, sendo abertas por ocasião do primeiro registro relativo a cada imóvel (LRP, art. 176, § 1º, I)¹⁴⁸.

No alto de cada folha é lançado o n. e a data da matrícula individual do imóvel (LRP, art. 176, § 1º, II, 1 e 2; e art. 231, I)¹⁴⁹, que é identificado pela indicação de seu código de cadastro rural (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *a*, §§ 3º e 4º; e Lei n. 4.947/1966, art. 22) ou de sua designação cadastral urbana (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *b*)¹⁵⁰.

A exigência da indicação cadastral nas matrículas caracteriza o princípio da especialidade que rege o sistema registral no Brasil, segundo o qual, o imóvel identificado na matrícula deve ser indicado como sendo aquele cadastrado na instituição cadastral. Erba (1995, p. 49-50) informou que o princípio da especialidade vigora na Holanda, onde é exigido que o número de identificação do Cadastro deve aparecer em todos os contratos e escrituras. Segundo o autor, o sistema australiano é o mais avançado (Sistema Torrens) e além de possuir matrícula obrigatória, também exige sua vinculação com o Cadastro Territorial.

Segundo RAMBO (2000, p. 163), a cada alienação o Notário deve exigir a apresentação da certidão do registro imobiliário (LRP, art. 225) emitida pelo CIU, conforme

¹⁴⁷ LRP, Art. 173. Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- I – Livro nº 1 – Protocolo;
- II – Livro nº 2 – Registro Geral;
- III – Livro nº 3 – Registro Auxiliar;
- IV – Livro nº 4 – Indicador Real;
- V – Livro nº 5 – Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º desta Lei, os Livros ns. 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

¹⁴⁸ LRP, Art. 176. O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

- I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei; [...].

¹⁴⁹ LRP, Art. 176, § 1º, II – são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data; [...].

LRP, Art. 231. No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas:

- I – no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e, no espaço restante e no verso, serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado; [...].

¹⁵⁰ LRP, Art. 176, § 1º, II, 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: [...]

- b*) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver; [...].

competência na CRFB, art. 30, I e VIII, para que a matrícula do RI seja atualizada com base nas informações cadastrais transcritas nas escrituras públicas. As certidões imobiliárias deverão respeitar o princípio da continuidade, citando o valor da área matriculada e certificando que o verdadeiro valor é outro, conforme modelos dessas certidões em RAMBO (2000, p. 103-109 e 124-133), alguns dos quais encontram-se no anexo deste trabalho.

Atualmente tem sido normal constatar a existência do n. do cadastro nas matrículas de imóveis urbanos, devido à exigência ao recolhimento obrigatório do ITBI em cada alienação. De Paula Neto (2002, p. 126) constatou a falta do n. de cadastro em algumas matrículas de imóveis, o que pode sinalizar irregularidades no Cartório, com possibilidades de sonegação fiscal no ato de transferência das propriedades.

No Brasil, devido ao fato de que na época da elaboração da LRP (1973) não havia CIU em todos os municípios, foi necessário dispensar a necessidade de indicação da designação daqueles imóveis ainda não cadastrados (LRP, art. 176, § 1º, II, 3, *b*)¹⁵¹.

O Cadastro Rural admitia (antes da Lei n. 10.267/2001) o sistema declaratório e sem base em medições, mesmo após a LRP (1973) instituir a matrícula e exigir a especialização do imóvel com base na certidão do Registro imobiliário emitida pelo Cadastro. No SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA (1984) reclamava-se que “A titulação caótica decorre do anacronismo dos sistemas de terras que prevalece no Brasil, onde a descrição superficial e até imaginativa das terras, é aceita, sem que haja como base um documento cartográfico.” (BALATA, 1984, p. 453).

5.3 Títulos Registráveis e Averbáveis

Os registros e averbações são obrigatórios¹⁵² para diversos títulos, sendo também admitidos outros títulos que sejam relativos a direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei¹⁵³. Segundo Swensson (1991, p. 1-2), os seguintes títulos tem previsão legal para ingressarem à publicação no RI, onde serão feitos o registro e a averbação:

¹⁵¹ Ver Nota de Rodapé logo antes.

¹⁵² LRP, Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

¹⁵³ No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

a) *Título ou ato constitutivo* - É aquele dotado do efeito de criar um direito real novo ou modificar um direito real existente, dando origem a uma situação jurídica nova. Registram-se os direitos reais sobre coisas alheias (CC, art. 1.225: a superfície; as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca; a anticrise). Averbam-se os títulos ou atos que constituem modificações aos direitos reais registrados, ou que alterem o registro (LRP, art. 246).

b) *Título ou ato declaratório* - É o que tem como finalidade demonstrar a certeza de um direito real pré-existente. É o caso da usucapião.

c) *Título ou ato translativo* - É aquele dotado do efeito de transferir para outra pessoa um direito real pré-existente, como ocorre na compra e venda, permuta, dação em pagamento, partilha, adjudicação, etc. Enquadram-se nessa classe os títulos que possuem simultaneamente efeitos extintivos e constitutivos de direitos reais. Na compra e venda, por exemplo, extingue-se a propriedade do alienante, no ato da alienação (CC, art. 1.275, I)¹⁵⁴; mas o direito real à propriedade do adquirente, que é um efeito da alienação, constitui-se apenas por ocasião do registro do título translativo (CC/1916, art. 530, I; CC, art. 1.245 e parágrafo único do art. 1.275)¹⁵⁵. No entanto, no caso do vendedor receber o pagamento total, a transferência da propriedade ao comprador ocorre no momento em que o preço esteja integralmente pago (CC, art. 524)¹⁵⁶, pois o vendedor fica legalmente excluído da possibilidade de exercer direito sobre a reserva de domínio.

d) *Título ou ato extintivo* - É aquele dotado do efeito de extinguir o direito real. Assim, o direito real que nasce por força de título ou ato constitutivo ou cuja existência é demonstrada por título ou ato declaratório, deixa de existir por ocasião da formação do título ou da prática do ato extintivo.

Na gestão pública sobre os títulos ou atos relativos a direitos reais, cabe ao RI uma função importante na publicação desses acontecimentos. Apesar de muitas vezes ser negado

¹⁵⁴ CC, Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I – por alienação; [...].

¹⁵⁵ CC/1916, Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

I – pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel; [...].

CC, Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

CC, Parágrafo único do art. 1.275. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

¹⁵⁶ CC, art. 524. A transferência de propriedade ao comprador dá-se no momento em que o preço esteja integralmente pago. Todavia, pelos riscos da coisa responde o comprador, a partir de quando lhe foi entregue.

ao interessado o registro ou averbação obrigatória de título previsto na LRP, art. 167, tal atitude do registrador pode ser questionada, pois conforme De Bona (1996, p. 60), registrar e averbar são obrigações de ordem pública.

5.4 Registros e Averbações na Matrícula

As publicações no RI são realizadas através de registros (R.) e averbações (AV.):

LRP, Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

Basicamente, registram-se no Livro n. 2 – Registro Geral os direitos reais (CC, art. 1.227) e outros casos indicados expressamente na LRP, art. 167, I¹⁵⁷. Nota-se que diversos privilégios (direitos reais) constituem limitações da propriedade completa (nos termos de Teixeira de Freitas) e são conhecidos, por isso, como ônus reais (contra o titular de um direito real), conforme analisado no capítulo anterior.

¹⁵⁷ LRP, Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro: [...];

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; [...];

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; [...];

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em instituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; [...];

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta; [...];

33) da doação entre vivos; [...];

36) da imissão provisória da posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à união, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, opara a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda; [...];

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

Averbam-se no Livro n. 2 – Registro Geral os casos expressamente indicados na LRP, art. 167, II¹⁵⁸, as sub-rogações (substituições, substabelecimentos)¹⁵⁹, os cancelamentos¹⁶⁰ totais ou parciais de quaisquer atos do registro¹⁶¹ e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro¹⁶², conforme disposto no final do item 5.9.

Registram-se no Livro n. 3 – Registro Auxiliar¹⁶³ o inteiro teor de alguns títulos já registrados ou averbados na matrícula, além de quaisquer atos atribuídos ao RI e só indiretamente relativos ao imóvel matriculado¹⁶⁴. No caso de títulos que demonstram a existência de acontecimentos que podem alterar os registros, o legislador também previu, mediante averbação, o ingresso generalizado dos títulos relativos a imóveis:

¹⁵⁸ LRP, art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

II – a averbação: [...];

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei; [...];

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; [...];

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano;

21) da cessão de crédito imobiliário.

¹⁵⁹ LRP, art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

¹⁶⁰ LRP, art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.

LRP, art. 250. Far-se-á o cancelamento:

I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II – a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

¹⁶¹ LRP, art. 249. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.

¹⁶² LRP, art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

¹⁶³ LRP, art. 178. Registrar-se-ão no Livro n. 3 – Registro Auxiliar: [...];

III – as convenções de condomínio; [...];

VII – os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro n. 2.

¹⁶⁴ LRP, art. 177. O Livro n. 3 – Registro Auxiliar – será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Por outro lado, prevendo como prevê, o artigo 246, da Lei 6.015/73, a averbação de 'outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro', isso abre as portas para averbações não indicadas expressamente, desde que afetem as pessoas nele interessadas ou o imóvel. (SILVA, 2000, p. 124).

Não pode o oficial omitir a averbação. Ela corresponde a ato de ofício, como decorrência da garantia inerente ao registro de imóveis. A interpretação do termo ônus é ampla: qualquer vínculo ou encargo real, onerando o bem, deverá ser obrigatoriamente averbado (CENEVIVA, 1997, p. 429).

A averbação se constitui em inserção na matrícula ou no registro de ocorrências que, por qualquer modo, os alterem. A averbação tem como pressuposto a existência prévia da matrícula ou do registro que deva ser retificado, alterado ou complementado. É através da averbação que se suprem lacunas, erros e omissões da matrícula ou do registro, sendo ela, também, utilizada para complementar ou atualizar as informações e dados ali contidos (SWENSSON, 1991, p. 162).

É mister que esses fatos sejam acusados no registro: ao contrário, pela mais singular das aberrações, a transcrição viria a ser causa dos erros que ela é destinada a dissipar. Daí a necessidade das averbações (PEREIRA, 1956, p. 523 apud BALBINO FILHO, 1990, p. 16).

5.5 Princípio da Presunção no Registro de Imóveis

Para adequar as normas à nossa realidade que engloba transformações dos imóveis (por iniciativa privada) e possíveis irregularidades praticadas em cartórios (grilagens de terras e inconsistência na descrição dos imóveis), os legisladores fizeram vigorar no RI o *Princípio da Presunção*¹⁶⁵ (LRP, art. 212-216¹⁶⁶, 248-259¹⁶⁷), tanto para as informações territoriais nas matrículas (LRP, art. 213¹⁶⁸), quanto para os registros de direitos sobre as propriedades (LRP, art. 212 e 214¹⁶⁹). Segundo esse princípio, pode-se pressupor (supor

¹⁶⁵ Ver princípio da presunção nos itens 4.8, 5.6 e 6.3.

¹⁶⁶ LRP, Estes artigos pertencem ao Capítulo III – Do Processo de Registro, e estabelecem as condições para a realização de retificações (corrigir erros) do processo de registro. A partir da Lei nº 10.931/2004 alterando o art. 212 e 213, estabeleceu-se também a retificação de averbação.

¹⁶⁷ LRP, Estes artigos pertencem ao Capítulo VIII – Da Averbação e do Cancelamento, e estabelecem as condições para serem averbadas mudanças relativas ao registro; e para a realização do *cancelamento de registros* (tornar sem efeito o registro, por averbação comprovando a rescisão, extinção, anulação ou desfazimento do título objeto, conforme art. 252). Se a lei declara a nulidade de registros (art. 214-215) e de títulos (CC, art. 166-170), não podem ser cancelados, pois nulo, por definição, é sem valor, sem efeito e sem validade.

¹⁶⁸ LRP, O referido artigo estabelece as condições para a realização de retificações, incluindo a da descrição das características dos imóveis urbanos ou rurais. A partir da Lei nº 10.931/2004, a alteração ao art. 212 e 213, estabeleceu facilidades à realização de retificações relativas à descrição dos imóveis, inclusive autorizando o oficial a realizar diligências no local para a constatação da situação do imóvel em face dos confrontantes e localização na quadra (§ 12).

¹⁶⁹ LRP, art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

previamente) que o conteúdo do RI esteja correto (exato), servindo de prova inicial¹⁷⁰ (prova relativa, conhecida por presunção relativa), até que se prove o contrário. Segundo Magalhães (1981, p. 75), o mesmo princípio encontra-se no art. 891 do Código Civil Alemão.

Este, porém, estabeleceu (também) um outro princípio, ou seja, o da *fé pública do registro* ou da *proteção em favor do que confia no registro*, em razão do qual, o registro inexato, ‘valendo como exato’, faz com que seja válido o ato de disposição (MAGALHÃES, 1981, p. 76). (Observação nossa).

A aplicação de tal dispositivo no Brasil daria eficácia às aquisições *a non domino* dos bens imóveis, o que legalizaria os ‘negócios’ decorrentes de estelionato e outras fraudes previstas no Código Penal, Decreto-Lei n. 2.848/1940, art. 171-179 (BRASIL, 2000). Na doutrina nacional ainda há quem alegue¹⁷¹ que esse princípio vigora no Brasil, onde se consideram *fé pública* e *presunção absoluta* como sinônimos. Mas há *fé pública à escritura* (ver item 10.7) lavrada por Tabelião.¹⁷²

Dir-se-á que a presunção absoluta é, na linguagem da doutrina germânica, o próprio fundamento do tráfico imobiliário¹⁷³, o próprio fator de impressão¹⁷⁴ de segurança, residindo aí a vocação universal do sistema germânico (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 106). (Destaques e notas de rodapé nossos).

Importa, de logo, levar em conta que, se o Código Civil brasileiro adotou, na forma expressa do seu art. 859 (atual CC, art. 1.245, § 1º e §2º), o princípio da *presunção da exatidão do registro*, instituído pelo art. 891 do Código Civil alemão, não acolheu, todavia, o da *proteção em favor do que confia no registro*, consignado no art. 892 do Código tedesco, não havendo norma do nosso Código que o tenha por objeto. (MAGALHÃES, 1981, p. 76-77). (Observação nossa).

Segundo Afonso Francisco (1999, p. 96) e Ceneviva (1979, p.41), enquanto na Alemanha o registro tem força probante absoluta de veracidade, entre nós o registro tem presunção relativa, sendo retificável e não garantindo plena segurança de seu conteúdo. No Brasil “não se acolheu o princípio da fé pública” (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 124).

Segundo Rambo e Loch (2000), há presunção de que a descrição dos limites territoriais matriculados estejam corretas, mas admite-se prova contrária. Esses limites

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

LRP, art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

¹⁷⁰ CPC, Art. 334. Não dependem de prova os fatos: [...];

IV – em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

¹⁷¹ Ver sobre essa fé pública no item 2.8, 2.9 e 6.3.

¹⁷² CC, Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

¹⁷³ Tráfico pode envolver negócios indecorosos, o que é incompatível com a segurança dos prejudicados.

¹⁷⁴ Sentimento, sensação ou opinião vaga, precariamente embasada.

devem ser atualizados por ocasião de cada alienação do imóvel, mediante *certidão do Registro Imobiliário* (LRP, art. 225) emitida pelo CIU e apresentada ao Tabelião, conforme previsto em Moraes (2002). Tal procedimento faz com que as informações dos imóveis matriculados tornem-se atualizadas e aperfeiçoadas, ao se lavrar cada escritura pública, adequando os dados do imóvel à própria realidade, na medida em que o CIU aperfeiçoa as informações primárias.

5.6 Resistências à Aceitação do Princípio da Presunção

A concessão dos cartórios no Século XX, por vezes foi realizada atendendo a interesses políticos e econômicos, tanto pelas rendas dos registradores, quanto pelas possibilidades de grilagem, devido às extensas terras disponíveis em nosso país. Segundo Rambo *et al* (2004), os registradores e a doutrina da época acostumaram-se a defender a propriedade priorizando os direitos dos alienantes e combatendo o *Princípio da Presunção*¹⁷⁵ positivado na LRP, de modo a preservar as grilagens já registradas e o conteúdo da matrícula, muitas vezes mantendo sua desatualização em relação às mudanças do imóvel, já autorizadas pelo Município e já ocorridas na realidade.

Registradores defendiam que o conteúdo do registro fosse considerado como a única verdade merecedora de fé pública, segundo a qual o conteúdo do registro deveria ser preservado a qualquer custo (BALBINO FILHO, 2001, p. 162-174). Outros autores confirmam essa doutrina, que é no mínimo discutível:

- a) *O alienante não perde a propriedade no ato da alienação* (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 67). Em contrário, o CC, art. 1.275, I¹⁷⁶, já positivado desde o CC/1916, no art. 589, I, cujo assunto foi abordado no item 4.7.
- b) *Os dados fundiários na matrícula servem de cadastro, sendo prova certa e irrefragável do estado da propriedade imobiliária, sendo suficiente, completo e independente* (LACERDA DE ALMEIDA in CENEVIVA, 1997, p. 299). Tal doutrina contrariou a vinculação do RI ao CIU, impondo fé pública à descrição dos limites no RI (ver item 6.3), visando que este absorva as atribuições do CIU (ver item 6.4). Tal atitude fez o RI continuar desatualizado, publicando há décadas

¹⁷⁵ Ver princípio da presunção nos itens 4.8, 5.5 e 6.3.

¹⁷⁶ CC, art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:
I – por alienação; [...].

direitos sobre imóveis descritos de modo diferente daqueles existentes na realidade. Assim, persistiu a confusão de áreas, limites e confrontações, causando problemas jurídicos aos proprietários, além de atrapalhar o desenvolvimento do próprio CIU, devido à falta de seu aproveitamento jurídico, conforme Rambo e Philips (2002). Atualmente a Lei n. 10.931/2004, art. 59 alterou os arts. 212 e 213 da LRP, facilitando, enfim, a realização das retificações na matrícula, defendidas por Rambo (2000). No entanto, em vez dos registradores utilizarem as informações cadastrais certificadas mediante análise cartográfica do Município competente (CRFB, art. 30), muitos preferem, segundo Jacomino e Augusto (2004), retificar diretamente a partir das informações territoriais urbanas fornecidas pelos responsáveis das medições.

- c) O CIU *deve ser atualizado a partir de relatórios mensais das modificações sofridas pelos imóveis no RI* (CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, 1997, p. 165, normas 16.1.4 e 16.1.4.1). Essa tendência discutível resultou em vários convênios entre RI e prefeituras, desorganizando alguns CIU que, por natureza, deveriam gerar as informações primárias que modificam os imóveis. Afinal, cabe às prefeituras a aprovação prévia de parcelamentos, de desmembramentos, de loteamentos, de unificações e de edifícios em condomínio, originando/autorizando as transformações dos imóveis urbanos efetuadas na realidade, mediante manifestação de vontade dos proprietários.
- d) *A diferença na descrição do imóvel no título, em relação ao que consta na matrícula, no caso de incorporações imobiliárias não registradas, deve impedir o acesso do título ao RI* (CENEVIVA, 1997, p. 318). Tal afirmação, conforme o próprio autor indicou inicialmente, trata-se do entendimento correto do CSMSP, para incorporação formalizada (iniciada) antes de 1976, cuja promessa deveria ser *averbada* (é o modo previsto até hoje - LRP, art. 167, II, 3 - para os títulos daquela época). O problema é que na doutrina consultada não se tem salientado que para incorporações iniciadas após 1976 (início de vigência da LRP), o *registro* (LRP, art. 167, I, 18) e a *averbação* (LRP, art. 167, II, final do inciso 5 e art. 246, § 1.º) são legalmente previstos e obrigatórios para as promessas, não havendo qualquer previsão legal determinando expressamente que os títulos não devam ser publicados.

A publicação da promessa (LRP, art. 167, I, 18; art. 167, II, 5 e art. 246, § 1.º) deve ser feita independente da existência do registro da incorporação (LRP, art. 167, I, 17). Na verdade, a existência da incorporação depende apenas (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 28) da existência de atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de unidades autônomas e das correspondentes frações ideais de terreno (art. 29).

Ao impedir o ingresso da promessa no RI, o registrador desconsidera a validade das informações que vem do CIU (certificações cadastrais), tais como a aprovação, alvará e até habite-se de edifício em condomínio, sob a desculpa de que o RI está desatualizado, faltando o registro da incorporação que já existe na realidade.

A desconsideração das transformações ocorridas nos imóveis causa problemas conhecidos na especialização e na venda dupla de imóveis, justificando que as promessas relativas a empreendimentos aprovados pelo Município e ainda não registrados no RI, devem ser prenotadas e publicadas de imediato, com efeitos contra fraude e má fé de alienantes.

Felizmente constata-se alguma tendência para mudar os procedimentos desses registradores, visando tornar seus serviços mais úteis à sociedade: “Uma corporação de registradores imobiliários, legitimamente organizada, há de mover-se pelo espírito de serviço e de indispensável direção ao bem comum.” Dip (1998, p. 126).

5.7 Prenotação do Título no Registro de Imóveis

Os títulos apresentados ao RI receberão obrigatoriamente¹⁷⁷ o número de ordem¹⁷⁸ do seu apontamento no Livro n. 1 - Protocolo¹⁷⁹, cuja precedência¹⁸⁰ determina a prioridade do título e a preferência dos respectivos direitos reais¹⁸¹.

¹⁷⁷ LRP, art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Parágrafo único. Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

¹⁷⁸ LRP, art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

¹⁷⁹ LRP, art. 174. O Livro n.º 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.

¹⁸⁰ LRP, art. 11. Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral.

Como se verifica, nenhum pretexto poderá ser utilizado pelo Oficial de Registro para recusar o recebimento e o apontamento, no Protocolo, de título levado a registro ou averbação. Mesmo que após um exame superficial fique ele plenamente convencido de ser o título insuscetível de ingressar no Registro Imobiliário, mesmo assim não poderá recusá-lo, cabendo-lhe, no caso, tomar as providências previstas no art. 198 da Lei de Registros Públicos. (SWENSSON, 1991, p. 36).

Cumpridos os requisitos para a escrituração¹⁸² e para o registro¹⁸³, o número de ordem e a data de apresentação serão reproduzidos¹⁸⁴ no título, procedendo-se ao registro em trinta dias¹⁸⁵, respeitada a continuidade¹⁸⁶ dos registros na matrícula. Essa exigência da continuidade dos registros não pode ser imposta às averbações, visto que a função destas é justamente alterar as matrículas ou registros já existentes:

A averbação tem como pressuposto a existência prévia da matrícula ou do registro que deva ser retificado, alterado ou complementado. É através da averbação que se suprem lacunas, erros e omissões da matrícula ou do registro, sendo ela, também, utilizada para complementar ou atualizar as informações e dados ali contidos. (SWENSSON, 1991, p. 162).

Rambo *et al* (2003) constataram que, segundo os corretores de imóveis de Balneário Camboriú, inúmeros títulos foram devolvidos pelo RI no período de out/2002 a set/2003, sem serem publicados por vários motivos enumerados.

¹⁸¹ LRP, art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

¹⁸² LRP, art. 175. São requisitos da escrituração do Livro nº 1 – Protocolo:

- I – o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;
- II – a data de apresentação;
- III – o nome do apresentante;
- IV – a natureza formal do título;
- V – os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

¹⁸³ LRP, art. 176, § 1º, III – são requisitos do registro no Livro n. 2:

- 1) a data;
- 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 3) o título da transmissão ou do ônus;
- 4) a forma do título, sua procedência e caracterização;
- 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

¹⁸⁴ LRP, art. 183. Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua apresentação.

¹⁸⁵ LRP, art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

¹⁸⁶ LRP, art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

LRP, art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Rambo (2002) preocupou-se com as possibilidades do atendente do Cartório mudar, no protocolo do interessado, o pedido de averbação ou de registro por um simples pedido de cálculo de custas e consulta para exame do título, o que não daria qualquer direito de prioridade em relação a outros títulos apresentados posteriormente. O autor destacou também a possibilidade do atendente trocar o pedido do interessado de registro para averbação, ou de averbação para registro, possibilitando que o registrador indefira o processo, dada a impossibilidade de se atender ao pedido no modo como foi protocolado.

Outra possibilidade, ainda mais grave, seria o caso de determinados pedidos dos interessados serem indeferidos verbalmente no RI, mediante justificativas aparentemente justas e declaradas sem base em protocolos (indevidamente não fornecidos), de modo a deixar os administrados sem prova dos impedimentos alegados, conforme se chegou a recomendar (com ressalvas) num encontro de registradores:

Rápido exame poderá ser feito de início, prevenindo alguma falha visível ou a falha de algum documento, caso em que a parte será informada no ato. Se, entretanto e a despeito das deficiências observadas, ela insistir no ingresso do título, isso não poderá ser negado sob nenhum pretexto, devendo a protocolização ser realizada de imediato. (SILVA, 2000, p. 92). (Destaques nossos).

Esse costume *contra legem* cria uma situação de insegurança jurídica, incompatível com a instituição registral e com os importantes efeitos que resultam do lançamento do título no Protocolo. Como se pode notar na preocupação de Waldemar Loureiro, que faz a seguinte advertência: 'E porque a prenotação de um título é o ato garantidor da prioridade desses direitos, não pode o oficial recusar-se a anotá-lo no protocolo, ainda que o mesmo lhe pareça nulo ou falso, ou não estejam pagos os impostos devidos'. (SANTOS, 1998, p. 35)

O lançamento incontinentemente de todos os títulos no protocolo não é mera opção do oficial, senão integra o elenco de deveres do registrador da propriedade imóvel, com vistas à publicidade. (SANTOS, 1998, p. 45).

A falta de protocolo aos pedidos de registro ou a averbação de títulos, inviabilizam que os processos sejam encaminhados posteriormente ao Juiz Corregedor, mediante declaração de dúvida ou reclamações que, na seqüência seriam encaminhados ao Ministério Público, que tem participação obrigatória na defesa e em respeito às normas positivadas¹⁸⁷.

¹⁸⁷ LRP, art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la [...].

LRP, Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.

5.8 Exame do Título no Registro de Imóveis

Ao apresentar o Anteprojeto de Lei ao Ministro da Justiça em fevereiro de 1969 (revisto), visando reorganizar o Registro de Imóveis e instituir um Cadastro interno ao RI, Afrânio de Carvalho previa uma espécie do antigo registro controlador da França (anterior a Napoleão), ao que denominou exame da legalidade do título:

REGISTRO DE IMÓVEIS (Anteprojeto de Lei) Reorganiza o Registro de Imóveis e Institui o Cadastro. [...] Art. 16. A inscrição será antecedida pela prenotação do título no protocolo para exame da sua legalidade, o qual alcançará as nulidades e anulabilidades visíveis da sua face. (CARVALHO, 1998, p. 476). (Destaque nosso).

O legislador permitiu, no entanto, apenas o exame formal ao título, alcançando seus aspectos extrínsecos, e admitiu o registro e a averbação de quaisquer títulos relativos a imóveis, independente de serem nulos ou anuláveis. Assim, o registrador deve apenas publicar os fatos, estando proibido de interferir nos negócios já realizados, bem como negar publicação à alteração dos direitos das partes. No entanto, houve inconformismo confesso:

O exame da legalidade do título, omitido na nova lei, apesar de ser um dos princípios cardiais do registro, precisa ser determinado, regulando-se, ao mesmo tempo, o seu alcance, de acordo com a prática cartorial. Com apoio nesta, cabe ainda oferecer um roteiro para o exame, indicativo dos marcos principais do seu itinerário. (CARVALHO, 1998, p. 444).

Ao mesmo tempo em que se remove o primeiro impedimento, no Direito Material, com o princípio de fé pública, desloca-se o segundo no Direito Formal, com a adoção de um roteiro do exame da legalidade dos títulos. [...] Nesse sentido há de empenhar-se a futura lei, que precisa ser elaborada de modo a adaptar o sistema alemão às condições do nosso meio, da nossa legislação e da nossa tradição, inclusive a registral. (CARVALHO, 1998, p. 454). (Destques nossos).

O legislador adotou o princípio da presunção no registro, que pode ser alterado pela prova da verdade. Deixou a defesa dos direitos dependendo da iniciativa do interessado, tanto para invalidar o registro devido a nulidades plenas¹⁸⁸ (registro ou título absolutamente nulos), quanto para os casos de títulos ou registros anuláveis (desfazimento, anulação, extinção ou rescisão do ato)¹⁸⁹. Nesse ponto o Brasil seguiu o modelo da França:

É, pois, inteiramente procedente a afirmação de Afrânio de Carvalho, em sua conhecida obra *Registro de Imóveis*, Editora Forense, segundo a qual ‘a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante’. (SILVA, 2000, p. 121).

¹⁸⁸ LRP, art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

¹⁸⁹ LRP, art. 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Diz, ainda, o mestre, que o registro, ‘embora tenha efeito constitutivo, não o tem de saneador’. Prosseguindo nos seguintes termos: ‘Assim, quem quer que, fiado na inscrição, adquira a propriedade ou outro direito real está exposto ao risco de ver contestada a sua aquisição, se o alienante inscrito não era o verdadeiro titular. Não adianta ao titular inscrito a presunção criada em seu benefício pelo artigo 859 do Código Civil, a não ser para deslocar para o verdadeiro titular o ônus da prova, porquanto essa presunção, como qualquer outra, cede à prova contrária’ [...]. Há decisões entendendo não ser da alçada do Oficial pôr em dúvida a autenticidade dos títulos apresentados para registro, desde que preencham as formalidades legais, não lhe competindo, também, questionar os aspectos intrínsecos dos mesmos, penetrando no seu conteúdo, para inquiná-los de ilegais. (SILVA, 2000, p. 121).

No entanto, muitos registradores ainda apoiam o conteúdo daquele projeto que Afrânio de Carvalho apresentou em 1969 e insistem em impor, tanto no caso de registro quanto no de averbação, a realização do exame de qualificação (do título) não previsto em lei quanto à sua validade e legalidade.

É muito alta a média de títulos devolvidos com exigência nas grandes comarcas [...], especialmente os judiciais e particulares. Embora algumas delas possam ser detectadas no momento da apresentação (SILVA, 2000, p. 141).

Como resultado temos os conhecidos contratos de gaveta que tornam os negócios imobiliários ocultos aos usuários do RI no Brasil, facilitando a atuação do crime organizado na venda dupla de imóveis e congestionando o Poder Judiciário com ações reais e pessoais reipersecutórias disputando a propriedade.

Os novos adquirentes revendem apressadamente os imóveis decorrentes da venda dupla, visando fugir da evicção que pode resultar de processos judiciais em tramitação, incrementando violentamente o *tráfico imobiliário*, tão defendido e projetado (provavelmente com outros fins e outros meios mais nobres) por Carvalho (1998, p. 378 e p. 454-455). No entanto, a realidade é bem conhecida e fulmina a venda dupla com nulidade, nos casos em que o alienante não era mais o verdadeiro proprietário:

Exemplo claro de perda do direito é o cancelamento do registro em virtude de nulidade do título que lhe deu origem. (SILVA, 2000, p. 150).

5.9 A Dúvida Registral

O Oficial do Cartório do Registro de Imóveis tem 30 (trinta dias) a partir do protocolo do pedido para decidir pelo registro (art. 188) ou não (art. 189 a 216) do título. Veja-se determinação da LRP, “Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.”

É [...] no exame realizado [...] que as devoluções ocorrem com bastante frequência. Isso ocorrendo, cabe ao Registrador ou escrevente examinador formular nota devolutiva escrita discriminando as exigências legais necessárias, fundamentando-as, e fornecendo, quando possível, orientação quanto à forma de satisfazê-las. Com elas o interessado poderá não concordar e requerer a suscitação de dúvida, caso em que o título será encaminhado ao juízo competente, nos termos do artigo 198, da Lei 6.015/73, após haver, o Oficial, lido a ciência dos termos da impugnação (uma cópia da qual lhe será entregue), intimando-o a contestá-la no prazo de quinze dias. (SILVA, 2000, p. 141-142).

Convém que o interessado, não se conformando com a exigência ou não a podendo satisfazer, solicite a instauração da dúvida, tendo em vista que a exigência pode ultrapassar o rigor necessário. Alguns registradores, notando a gravidade do excesso de rigor no exame de títulos, tentam mobilizar os colegas, convocando-os para uma mudança de atitude, no sentido de facilitarem para que os títulos existentes na sociedade ingressem no RI (para serem devidamente publicados) e tenham eficácia quanto aos direitos reais contratados:

Os Registros Públicos evoluíram, [...] e no entanto não se manteve nesse período um estudo profundo sobre essa evolução, centrado em oferecer soluções possíveis e aplicáveis, na busca da excelência [...]. Junto com o Judiciário Nacional a classe se isolou na própria mesmice [...]. As práticas deveriam ser vistas, revistas, estudadas a fundo e entendidas, [...] de modo a facilitar a vida humana; [...] temos ficado à mercê de técnicas e procedimentos que ao longo dos anos se mostraram equivocadas e mal utilizadas, tornando inoperantes os serviços que prestamos, ao ponto de buscarmos sua extinção. [...] Não podemos continuar tentando remover obstáculos sob o princípio da tentativa e do erro, principalmente por termos sob nossa responsabilidade o resguardo de informações e direitos, de forma inequívoca. [...] Temos de buscar a evolução conjunta do sistema e da tecnologia. [...] A tendência mundial em qualquer que seja o setor é a excelência, nossa classe não foge à regra; no entanto, ainda não existe uma organização voltada para a democratização do nosso setor, o que nos coloca à mercê daqueles que [...] propõem a extinção dos ofícios extrajudiciais. [...] É o momento de juntarmos forças, prestando um serviço rápido e seguro, garantindo a continuidade da classe. [...] Na qualificação de imóveis utilizamos conceitos pouco conhecidos da nossa classe. [...] Refiro-me aos conceitos de: Área; descrição perimetral; superfície; rumos e graus geodésicos; e confrontação. [...] No que se refere à qualificação registrária, é patente que não há como atingir precisão matemática; logo, não é possível ficarmos atrelados [...]. Temos de buscar a excelência da qualificação registrária utilizando toda a tecnologia disponível, evitando impor desnecessários gastos (CERVANTES, 2000, p. 161-167) (Destaques nossos).

Infelizmente o próprio registrador, após ter invocado pela busca da tecnologia, prossegue parecendo esquecer ou querendo desprezar a capacidade técnica dos engenheiros: “Quem mais capacitado que o Oficial de Registro de Imóveis para verificar o acerto na atualização da descrição de um imóvel?” (CERVANTES, 2000, p. 167).

Compete somente ao Juiz Corregedor Permanente, da Vara de Registros Públicos, levantar a dúvida do Requerente quanto a eventual obstáculo apontado pelo Oficial:

LRP, Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III – em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV – certificando cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

O artigo acima pertence ao Capítulo III – Do Processo de Registro, não dispondo, portanto, sobre averbações.

Tal enfoque funda-se no entendimento de que, tratando-se de averbação, a rigor não existe dúvida, mas sim negativa do Oficial em atender o pedido, competindo ao apresentante, nesse caso, o direito de dirigir-se diretamente ao juiz, contestando o Oficial e requerendo determine o magistrado a averbação. (SILVA, 2000, p. 142-143).

Assim, constata-se mais uma vez que a averbação deve ser realizada de ofício, sem questionamento por parte do Oficial do RI, ratificando o exposto no item 5.4.

6 DIFICULDADES NO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

6.1 Grilagens de Terras

Alguns títulos de terras tiveram origem legal, conforme Forster (2003, p. 55), sendo emitidos pelo governo. Outros, segundo Brasil (1983, p. 373 e 484), Brognoli (2001, p. 37-42), Falcão (1998, p. 29-48), Freyesleben (1998) e Souza Maia (1984, p. 210), tiveram origem na legalização de posses existentes, conforme já permitido desde o Decreto n. 1.318/1854, art. 100¹⁹⁰ e o Decreto n. 10.105/1913, art. 12, parágrafo único¹⁹¹.

Muitas posses, porém, segundo Forster (2003, p. 129-130) e Rambo (2000, p. 149-153), surgiram a partir da *grilagem* de terras que, legalizadas através de “título fraudulento ou grilo de terras da União, de Estados e de Reservas Indígenas, formado com a complacência ou cumplicidade de registro” (CARVALHO, 1998, p. 381), deixam a propriedade aparentemente no domínio particular.

Grilo é o “terreno cujo título de propriedade é falso” (BUENO, 1976 p. 545). *Grilagem* é o sistema utilizado para se apossar ou tornar-se dono aparente de terras alheias mediante títulos falsos (FERREIRA, 1993, p.279), não limitando a grilagem apenas às terras públicas. Forster (2003, p. 129-130) refere-se à grilagem de terras na faixa de fronteira.

Conforme Dambros *et al* (1997), as grilagens são realizadas em favor da classe dominante (FERREIRA, 1993, p. 193)¹⁹², que toma posse a partir de documentos grilados, muitas vezes obtidos mediante influência política sobre os cartórios, conforme ocorreu na *Guerra do Contestado*, durante a segunda metade do século passado, no Sudoeste do Paraná e Oeste do Estado de Santa Catarina.

¹⁹⁰ Decreto n. 1.318/1854, Art. 100. As declarações das terras possuídas devem conter: o nome do possuidor, designação da Freguesia, em que estão situadas; o nome particular da situação, se o tiver; sua extensão, se for conhecida; e seus limites.

¹⁹¹ Decreto n. 10.105/1913, Art. 12. As áreas máximas dos lotes urbanos, suburbanos e rurais serão respectivamente de 3.000, 9.000 e 1.000.000 metros quadrados.

Parágrafo único. Nas cidades, vilas e povoações já existentes, serão reconhecidas as posses atuais, qualquer que seja a extensão das terras, sem prejuízo de sua classificação geral ou parcial pelos quarteirões em que se acharem e de sua divisão em lotes.

¹⁹² Dominar 1. Exercer autoridade, poder, influência ou domínio sobre.

O DIÁRIO DO POVO / DIÁRIO DE GUARAPUAVA (2005, Caderno Dois, p. 02) demonstram que a grilagem é um tema atual, informando que uma comissão externa do Senado concluiu que o assassinato da missionária Doroty Stang, morta com seis tiros no dia 12 de fevereiro, em Anapu (PA), pode ter sido patrocinado por um consórcio no Pará, organizado “para financiar a morte de pessoas contrárias à exploração ilegal de madeira e grilagem de terras na região”. Pereira e Augusto (2004, p. 2) citam a existência de Comissão Parlamentar de Inquérito (Câmara dos Deputados) investigando a Grilagem de terras no país.

Rambo (2000, p. 149-153) demonstrou uma sistemática de grilagem praticada a partir da segunda metade do século XX, objetivando as terras ditas de marinha em Florianópolis, no litoral Norte da Ilha de Santa Catarina. O processo iniciava com o registro da escritura pública de declaração da posse mansa e pacífica, ocorrendo posteriormente a transformação gradativa dessa posse em propriedade, através de registros sucessivos parcelando e loteando o imóvel sem qualquer referência a plantas, memoriais descritivos, autorização municipal ou destinação de áreas públicas ao Município, exceto pequenas ruas.

Nos registros iniciais os limites dessas glebas e parcelamentos foram anunciados por medidas aproximadas, tornando-se ‘precisas’ as mesmas dimensões sem qualquer justificativa nos registros seguintes. Atualmente os limites descritos nas matrículas desses imóveis continuam completamente incompatíveis entre si e com a realidade.

Segundo Fachin e Keppen Filho (198-?, p. 35-43), nossa legislação está prevendo que as terras públicas griladas podem ser retomadas através de processos discriminatórios. Segundo a Secretaria de Estado do Desenvolvimento Rural e da Agricultura (1996, p. 10-11), no processo discriminatório serão separadas as terras públicas das privadas para viabilizar ao governo a realização da esperada (e tão emperrada) reforma agrária.

A discriminatória somente ocorrerá após a realização de um levantamento cadastral preciso, facilitando a análise cartográfica do conjunto dos imóveis cadastrados e a análise da legalidade de cada título em confronto com os títulos das terras vizinhas. Segundo Moreno (1984, p. 419-420), será difícil viabilizar a reforma agrária e dar segurança real à posse, sem a existência de um cadastro cartográfico e contínuo, apresentando todos imóveis da região.

6.2 Grilagens e o Cadastro no Século XXI

Realizadas as grilagens e registrados os lotes decorrentes de parcelamentos clandestinos, não convém que as retificações de limites errados sejam efetuadas por agrimensores, para um lote urbano de cada vez e diretamente no Cartório, mediante apresentação de plantas individuais da medição para cada parcela isolada. O processo requer uma análise técnica e cartográfica englobando pelo menos todos os lotes de uma quadra, de modo a esclarecer e/ou resolver a discriminação de limites entre os lotes e entre estes e as vias públicas envolvidas. E mediante certificação do Município interessado, evidentemente.

Os procedimentos irregulares, praticados no RI por ocasião das grilagens, ficam a descoberto na análise cartográfica do conjunto de lotes e dos documentos de cada quadra, o que é rotina técnica no CIU de municípios próximos à Pato Branco-PR, onde as retificações administrativas são encaminhadas ao RI através da certificação municipal, assunto objeto específico na pesquisa de Rambo (2000).

No caso de imóveis rurais, antes de se matricular as coordenadas georreferenciadas dos imóveis (exigidas na Lei n. 10.267/2001), convém que se faça, no INCRA ou na Unidade Municipal de Cadastramento, uma vistoria local e uma rígida análise cartográfica de cada planta de medição apresentada, considerando o conjunto dos imóveis já cadastrados. Caso contrário, poderá ingressar no RI um novo grupo de grilagens de títulos organizados apenas entre si (por coordenadas georreferenciadas), mas que podem se sobrepor aos registros anteriores (ainda não georeferenciados), agravando a questão da terra no país.

A Lei 10.267 originou-se na junção de dois fatos políticos importantes: o primeiro foi a pressão da comunidade internacional para que o país organizasse sua vertente rural, de forma a continuar a receber verbas internacionais; o segundo fato foi o trabalho desenvolvido pela Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados (CPI da Grilagem) que levantou o verdadeiro caos em que se encontra o sistema registral brasileiro. Como exemplo extraído dessa CPI pode ser citado o caso de Babaçulândia (TO), onde a área registrada dos imóveis representa o dobro da área do Município. (PEREIRA e AUGUSTO, 2004, p. 2). (Destaque nosso).

Assim, a *grilagem* tem ingressado no RI com certa facilidade. O tema é tão atual que em Brasil (2004a, p. 146-147), a CRFB, §§ 4º e 6º do art. 231¹⁹³ torna nulos quaisquer

¹⁹³ CRFB, art. 231. São reconhecidos aos índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam, competindo à União demarcá-las, proteger e fazer respeitar todos os seus bens. [...];
§ 4º As terras de que trata este artigo são inalienáveis e indisponíveis, e os direitos sobre elas, imprescritíveis. [...];

títulos objeto de ocupação, domínio, posse ou exploração de terras indígenas, as quais são ali declaradas inalienáveis, indisponíveis e com direitos sobre elas imprescritíveis (p. 147).

Apesar dos dispositivos da CRFB determinarem o reconhecimento de direitos originários aos índios sobre as terras que ocupam e, apesar de declararem nulos e extintos quaisquer atos que tenham por objeto a posse e o domínio sobre essas terras indígenas, o conteúdo do § 2º ¹⁹⁴ do art. 246 da LRP faz entender que as terras indígenas podem ter a medição homologada (aprovada) pela União. A ‘terra dos índios’ (CRFB, art. 231, § 5º), no caso, seria, ainda, propriedade da União, por determinação da CRFB, art. 20, XI¹⁹⁵.

O § 3º ¹⁹⁶ do art. 246 da LRP, em vez de determinar que o registro de áreas indígenas em nome de outros seja nulo (conforme exige a CRFB, art. 231, § 6º), determina, ao contrário, que na matrícula da terra indígena será averbada, se for o caso, a existência de domínio privado sobre parte da área. Os §§ 2º e 4º do art. 246 são recentes e foram acrescentados na LRP por disposição expressa da Lei n. 10.267/2001, art. 3º.

Ao que tudo indica, seria inconstitucional averbar domínio particular sobre propriedade da União, em terras dos índios, o que deve ser esclarecido, inclusive pelo Ministério Público, conforme previsto na CRFB, art. 129, V.

Ao que se pode observar em uma análise prévia, os novos dispositivos podem induzir à grilagem de terras indígenas, por ato possivelmente inconstitucional (CRFB, § 6.º do art. 231), mediante averbação de domínio privado (CRFB, § 3.º do art. 246) sobre terras de propriedade da União (CRFB, art. 20, XI), sobre as quais existem direitos constitucionais imprescritíveis de posse e de direitos originários em favor exclusivo dos índios (CRFB, §§ 2.º e 4.º do art. 231).

§ 6º São nulos e extintos, não produzindo efeitos jurídicos, os atos que tenham por objeto a ocupação, o domínio e a posse das terras a que se refere este artigo, ou a exploração das riquezas naturais do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes [...].

¹⁹⁴ LRP, art. 246, § 2º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome.

¹⁹⁵ CRFB, art. 20. São bens da União: [...];

XI – as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios.

¹⁹⁶ LRP, art. 246, § 3º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância.

6.3 Fé Pública na Descrição dos Limites de Imóveis Urbanos

Demarcação costuma dizer respeito a determinação de limites por meio de marcos ou balizas (BUENO, 1976, p. 332), geralmente implantados a partir de projetos para loteamentos e desmembramentos de glebas urbanizáveis. A prática tem nos mostrado que, embora na locação os limites sejam adaptados às reais dimensões da gleba efetivamente existente (ver citação de Hasenack no item 7.7), a maioria deles ingressam no RI através do registro do loteamento, descrevendo os lotes nas matrículas individualizadas. Há evidentes vantagens dos limites planejados em relação aos antigos, que chegavam a ingressar no RI através das declarações de medidas aproximadas (ver citação de Rambo no item 6.1).

A doutrina atribui a denominação de *limites legais*¹⁹⁷ aos descritos na matrícula do imóvel. Segundo o Dicionário Aurélio, se diz legal àquilo que é “Referente ou conforme a lei” (FERREIRA, 1993, p. 330) e limite à “Linha de demarcação” ou “Local onde se separam dois terrenos ou territórios contíguos, fronteira” (FERREIRA, 1993, p. 335).

Os limites na matrícula não são os próprios limites do imóvel, uma vez que devem ser averbados os limites verdadeiros, sempre que os da matrícula não representarem a realidade do imóvel, conforme se constata em Swensson (1991, p. 218-228). Rambo e Philips (2002) concordam que a descrição dos limites deve ser adaptada à realidade, e demonstram as diferenças entre os limites escriturados e os realmente existentes:

- a) Proprietário declara dados aproximados, com erro em relação aos limites reais.
- b) Loteamento executado em área com dados aproximados, resultando adaptação dos lotes por ocasião da locação efetuada posteriormente.
- c) Loteamento sobre área exata, com erros durante a locação dos lotes.
- d) Loteamento e locação exatos, com erros durante a ocupação dos lotes.

Segundo Rambo (2000, p. 97), a LRP, art. 176, § 1º, II, *b* e art. 225, dispõe que a cada alienação as partes devem indicar as características atualizadas dos imóveis, apresentando certidão do Registro Imobiliário emitida no CIU (CRFB, art. 30, I, V e VIII).

No entanto, segundo Heissler (1988, p. 13-03), quando um cadastro é realizado ou refeito com boa precisão, os interessados costumam enfrentar grandes dificuldades para obterem a retificação dos limites nas matrículas, o que caracteriza falta de incentivo público ao desenvolvimento do CIU, conforme já previa Ratton (1988, p. 03/09-03/10).

¹⁹⁷ Ver sobre limites, realidade física e ‘realidade jurídica’ nos itens 1.1.1, 2.7, 2.9, 4.4 e 7.6.

Os registradores que trabalham em ambientes fechados podem não entender a realidade física dos imóveis matriculados. Estão acostumados a valorizar e manusear nas matrículas os limites¹⁹⁸ declarados pelos proprietários e aqueles projetados pelos técnicos.

O princípio da fé pública contraria o verdadeiro princípio da presunção¹⁹⁹ já positivado em nossa legislação, conforme se constata em Nery Junior e Nery (2003, p. 608-609, relativo ao CC, art. 1.247²⁰⁰), pelo qual o que está no RI pode ser corrigido ou contestado mediante prova da verdade. Dip (1996, p. 66) já alertava que no Brasil não há fé pública no conteúdo do registro, o qual depende da legitimação registral e admite prova em contrário. Como exemplo, pode-se citar que a prova da existência de uma usucapião prevista no CC, art. 1.238-1.244, pode desconstituir a prova inicial contida na matrícula do mesmo imóvel.

Na defesa da fé pública²⁰¹ registral (BALBINO FILHO, 2001, p. 162-174), as características físicas dos imóveis nas matrículas não tem sido atualizadas administrativamente, sendo comum, então, se defender que:

Os limites dos fatos territoriais, em especial os de caráter jurídico, são ideais e só podem ser acessíveis aos sentidos mediante atos de materialização que os relacione com um objeto topográfico preexistente ou uma demarcação fixada no terreno. (ERBA, 1995, p. 13) (Destaque nosso).

No Brasil ainda circulam definições tecnicamente utópicas e que defendem radicalmente a imposição dos limites matriculados: Conforme Haar (1992) apud Erba (1995, p. 13-14), os limites dos imóveis seriam as linhas imaginárias descritas nas matrículas do RI, as quais deveriam ser implantadas no solo para efetivar os limites legais. Tal conceito apenas teria validade até que fosse realizada a primeira implantação dos limites projetados. Depois a realidade do imóvel, mesmo diversa, deve prevalecer, pois é o que existirá em decorrência dos limites bem ou mal planejados. Vejamos:

O maior problema, quanto à demarcação, refere-se aos títulos de domínio do imóvel, e o seu entendimento, sejam: escrituras de posse; escrituras públicas e cessão de ocupação. Estes documentos, muitas vezes, referenciam o imóvel de forma vaga, sem dados específicos que realmente identifique o imóvel com o

¹⁹⁸ Ver valorização excessiva do registro, nos itens 4.7 e 4.8.

¹⁹⁹ Ver princípio da presunção nos itens 4.8, 5.5 e 5.6.

²⁰⁰ CC, art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

²⁰¹ Ver fé pública nos itens 2.8, 2.9 e 5.5.

passar dos tempos, consistindo em documentos ineficientes para investigações de definição dos limites. (SATO, 1996, p. 15).

Diversas dissertações de mestrado, tais como a de Erba (1995, p. 62-63), Sato (1996, p. 136-138), Hasenack (2000, p. 94), Rambo (2000, p. 158-159) e De Paula Neto (2002, p. 128-132) demonstraram exaustivamente que os limites descritos nas matrículas do RI costumam estar longe de representarem a realidade dos imóveis efetivamente existentes. Esses estudos científicos recentes são provas contundentes que obrigam os registradores a reconhecerem a inconsistência na descrição dos imóveis nas matrículas, forçando-os a tomarem alguma providência para não denegrir a imagem da instituição.

6.4 Integração do Cadastro Imobiliário Urbano ao Registro

Rambo (2000) demonstrou que a sistemática de retificações na matrícula, a partir de informações provenientes do CIU foi exigida para todo o Brasil através da LRP, pela qual o legislador recusou na época a proposta de Carvalho (1998, p. vii-viii²⁰², 395-407²⁰³ e 475-479²⁰⁴) que em 1947 e depois em 1969 tentou implantar o Cadastro Urbano e Rural como

²⁰² “O Código Civil de 1916 trouxe inegável progresso ao Registro de Imóveis ao atrair ao âmbito deste [...] para fortalecê-lo a presunção de titularidade em favor de quem nele figurar. Todavia, ficou a meio caminho do seu alvo, deixando de adotar o princípio de fé pública e o cadastro, para os quais faltavam na ocasião os elementos essenciais. [...] Por duas vezes, liguei-me a tentativas de aperfeiçoamento do registro, primeiro em 1947, quando redigi para o governo o Projeto de Lei Agrária, depois, em 1969, quando preparei para o Ministério da Justiça um Anteprojeto de Reorganização do Registro de Imóveis. [...] Da primeira vez, preocupei-me sobretudo em acrescentar o cadastro ao registro, mas em vão. Da segunda, cogitei não só disso como de lhe propor inovações de direito material e de direito formal”. (CARVALHO, 1998, p. vii-viii).

²⁰³ Consiste no *Capítulo 21 – Planta e Cadastro*, onde Carvalho propõe o desenvolvimento gradativo de um novo Cadastro como sendo um setor do RI, mediante arquivamento de plantas do agrimensor sem previsão de aprovação pelas prefeituras. A falta de certificação do Município, atestando em certidão a existência dos limites no CIU, não foi citada no texto, mas parece ser substituída pela assinatura dos confrontantes na Planta do Imóvel, atestando a veracidade dos limites ali descritos. “A planta parte da iniciativa do interessado, sendo subscrita por ele e pelo agrimensor que a elaborou. Todavia, convém que, embora continue, a partir da iniciativa do interessado, ela seja subscrita também pelos confrontantes, que assim atestarão a veracidade das linhas de divisas formadoras do perímetro. Como se sabe, o imóvel é definido pelo perímetro, de sorte que, vindo este reconhecido pelos confrontantes, se assegura à planta, integrante do título, muito mais firmeza.” (p. 395). “No entanto, parece chegada a ocasião de liquidar esse incrível alheamento cartorial à planta, aproveitando a sua passagem, para imprimir a sua estampa no livro de inscrição para conhecimento de *terceiros*, bastando [...] reproduzir a planta na folha de matrícula. §Esse aperfeiçoamento [...] faz o nosso registro passar à frente do alemão, onde, por enquanto, a inserção do plano geográfico na inscrição ainda constitui um augúrio doutrinário” (p. 399). “Uma vez instalado o cadastro num cartório, a conferência da planta passa a fazer parte do exame da legalidade do título, porque todos os títulos com suas plantas hão de passar pelo cadastro, a fim de que se verifique se a representação individual dos imóveis é compatível com a sua representação coletiva. A generalidade desse encaminhamento abrange os títulos e plantas de divisões e demarcações” (CARVALHO, 1998, p. 405).

²⁰⁴ Anteprojeto de Lei apresentado pelo autor Carvalho ao Ministro da Justiça em fevereiro de 1969 (revisto). (CARVALHO, 1998, p. 475-479).

sendo um setor do RI. A proposta contém alternativas para superar a quase inexistência, no Brasil, de Cadastros naquela época.

Apesar das enormes dificuldades que os técnicos dos Cadastros tem enfrentado, tentando durante décadas se entender com a política corporativista de advogados e de registradores, na doutrina se entende que a proposta de Carvalho tem pontos positivos, indicando que a implantação, mesmo parcial, ocorrerá na direção desejada. Carvalho (1998) afirma que, quando a LRP introduziu a matrícula no nosso RI:

também previu o seu correlacionamento com o cadastro, para o que incluiu entre os requisitos a identificação do imóvel ‘a sua designação cadastral, se houver’ (Lei nº 6.015, de 1973, art. 176, parágrafo único, II, nº 3, *in fine*). Embora haja lançado essa deixa para o estabelecimento do cadastro, na realidade a previsão caiu em ponto morto. Oxalá se possa saudar em breve o advento, senão do cadastro, pelo menos da cópia da planta na folha da matrícula do imóvel. (CARVALHO, 1998, p. 407).

Carneiro (2000) apresentou uma “proposta de reforma dos cadastros visando a sua integração com o Registro de Imóveis” (p. 4), conforme tendências “identificadas em estudo da FIG a partir de projetos desenvolvidos em outros países” (p. 2). Propõe unificar gradativamente o registro e os levantamentos cadastrais (p. 21) em uma só instituição, deixando claro que “Enquanto não houver um órgão ou profissional com responsabilidade técnica e fé pública para produção e manutenção dos dados cadastrais, os cadastros permanecerão nas prefeituras.” (CARNEIRO, 2000, p. 153).

Segundo indica a Lei n. 10.931/2004 (art. 59, modificando a LRP, art. 212, 213 e 214), os agrimensores autorizados para medições ‘cadastrais’ avulsas, aparentemente estariam dispensados de encaminharem e aprovarem as plantas no Município, o qual passaria a depender de convênios para atualizar seus dados. Tal dispositivo pode ser inconstitucional, por omitir e ameaçar descaracterizar a competência do Município (CRFB, art. 30, V e VII) no controle direto dessas medições.

Nalini (1996, p. 18) demonstra ser relativa a proposta de Diniz, segundo a qual o aperfeiçoamento e a complementação das matrículas de todos os imóveis particulares formará um perfeito cadastro geral da propriedade imobiliária no Brasil. Numa tentativa de reorganizar o sistema registral urbano, destaca a possibilidade de integrar o Cadastro ao Registro. Entretanto, considera aceitável a implantação efetiva de Cadastro independente:

O núcleo conceitual comum tende a considerar Registro de Imóveis e Cadastro uma só coisa. [...] No Uruguai, já se tentou converter os dois organismos em um só Banco de Dados ou fundi-los em híbridas serventias. (NALINI, 1996, p. 23).

A pretensa finalidade essencialmente fiscal do cadastro gera desconfiança de parte dos registradores. [...] Preservada a distinção entre as instituições, nada impediria que contribuíssem os registradores para a efetiva implantação do cadastro: Já se definiu o Cadastro como ‘o registro público que investiga permanentemente, por meio de operações técnicas e periciais, a localização, extensão e valor de cada uma das parcelas que formam a riqueza territorial do país’.

Não se trata de converter o cadastro em seção das serventias prediais, embora esta constituísse a proposta de Afrânio de Carvalho [...]. Já possuem os registradores, portanto, fundamento normativo para a realização de uma verdadeira reengenharia cartorial. [...] Construir uma nova doutrina de operacionalidade na inscrição. Conferir ao cartorialismo sinónimo de eficiência, esvaziando-o do teor semântico vinculativo a práticas obsoletas, corporativistas e eticamente inadequadas. (NALINI, 1996, p. 25-26) (Destaques nossos).

6.5 Integração do Cadastro Rural ao Registro

Ao ser instituída a matrícula no Brasil (LRP), a idéia do RI assumir progressivamente o controle da base cadastral (CARVALHO, 1998) ficou derrotada na legislação, mas a idéia parece que vem conquistando cada vez mais os interesses ligados aos Cartórios e, na prática registral, ao mesmo tempo, a sociedade enfrentou dificuldades cada vez maiores (HEISLER, 1988, p. 13/1-13/3) para se obter o ingresso de informações cadastrais no RI.

Registradores apóiam os princípios registraes adotados por Carvalho (1998, p. 454-455), demonstrando preferência para que as medições sejam feitas e apresentadas ao RI diretamente por um “agrimensor cadastral” (JACOMINO, 2000, p. 463) ou por profissionais autônomos com “Procuração Pública” (PINTO, 2001, p. 1).

Há décadas Carvalho (1998) não abandona sua idéia de desenvolver paulatinamente um novo Cadastro interno ao RI. Sua proposta tem agradado ao setor jurídico, por conter incentivo ao incremento do tráfico imobiliário (p. 378 e 454-455), além de um convidativo cadastro fornecido “sem ônus para o registrador” (p. 436). “O equipamento é formado por instrumentos duráveis que, bem conservados, atravessam anos e anos e, afinal de contas, vai servir para que o registrador aumente a sua renda.” (p. 437). Afirma ainda que “Até certo ponto, suprir-se-ia dessa maneira a falta de um cadastro preordenado.” (p. 377):

Esse aperfeiçoamento [...] faz o nosso registro passar à frente do alemão, onde, por enquanto, a inserção do plano geográfico na inscrição ainda constitui um augúrio doutrinário. Oxalá possa essa evidência sacudir o conservadorismo forense, a fim de que o cartório abandone a rotina de só escriturar, enquanto à sua porta uma máquina copiadora tira reprodução paga de documentos... (CARVALHO, 1998, p. 399).

Atualmente o Decreto n. 5.334/2005 estabeleceu um novo referencial geodésico ao Brasil, ratificando que a descrição dos imóveis devem ser aperfeiçoadas com o decorrer do tempo. Por outro lado, a Lei n. 10.267/2001, o Decreto n. 4.449/2002 e alguns Atos Normativos do INCRA dispõem sobre uma reformulação de nosso Cadastro Rural georreferenciado, aproximando o Registro, quanto a imóveis rurais, à proposta defendida por Carvalho (1998).

O novo sistema exige, nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência nos prazos fixados, que a identificação do imóvel rural seja feita a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão fixada pelo INCRA (CARNEIRO, 2003, p. 207-272).

Talvez as coordenadas apresentadas nas plantas de imóveis rurais ainda sejam cadastradas pelo INCRA (o que é de se esperar que ocorra) antes delas ingressarem no RI. Na legislação, porém, consta o contrário. O processo se inicia com o INCRA certificando a inexistência de imóvel cadastrado por georreferenciamento na área abrangida pelo memorial apresentado²⁰⁵. Os limites e confrontações medidos pelo profissional habilitado são indicados pelo proprietário e o INCRA não precisa reconhecer o domínio e exatidão desses limites²⁰⁶.

As informações georreferenciadas que chegarem por primeiro terão ingresso facilitado no RI²⁰⁷, o qual informará ao INCRA como ficaram os limites registrados, para este incluí-los em seu Cadastro. Tal dispositivo jurídico é equivocado ao fazer o Cadastro depender dos atos praticados no Registro. Afinal, as informações técnicas que ingressam no Registro devem ser previamente analisadas e certificadas, além de ser tecnicamente absurda e juridicamente utópica a pretensão de que o imóvel sofra mudanças no Registro.

As pretensas mudanças do imóvel no Registro são constatadas na Lei n. 10.267/2001, art. 1º, que alterou o art. 22 da Lei 4.947/1966, de modo a determinar em seu § 7º²⁰⁸ que o

²⁰⁵ Decreto n. 4.449/2002, art. 9º, §1º.

²⁰⁶ Decreto n. 4.449/2002, art. 9º, §2º.

²⁰⁷ Decreto n. 4.449/2002, art. 9º, §3º.

²⁰⁸ Lei n. 4.947/1966 (alterada pelo art. 1º da Lei n. 10.267/2001), Art. 22. Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento,

RI avisará mensalmente ao INCRA sobre as modificações decorrentes dos parcelamentos e das retificações de áreas realizadas nas matrículas, conforme previsto no *Roteiro para a Troca de Informações entre o INCRA e os Serviços de Registro de Imóveis*²⁰⁹, existente em ANEXO à Lei n. 10.267/2001 e ao Decreto n. 4.449/2002 (CARNEIRO, 2003, p. 235-242).

Não se recomenda que se promovam quaisquer alterações legislativas para as áreas urbanas, à semelhança do que foi feito com a Lei n. 10.267/2001 para as áreas rurais, para que o sistema registral funcione de modo adequado, muito pelo contrário. É recomendável a exigência de georreferenciamento (por individualizar a parcela) para imóveis urbanos e a definição para a fixação da correspondente precisão posicional. Mas são questões que devem ser abordadas em normas técnicas específicas. A sua aplicação é obrigatória aos profissionais da engenharia²¹⁰ e sua fiscalização depende apenas de resoluções internas ao Cadastro²¹¹.

A precisão para cada tipo de levantamento aerofotogramétrico, por estação total, a trena ou por GPS, serão diferentes e compatíveis com os procedimentos técnicos adotados nos levantamentos, além de que as escolhas de equipamentos e da metodologia dependem dos tipos de serviço que se necessitam e das condições particulares a cada caso.

remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.

²⁰⁹ O Roteiro prevê os seguintes passos:

1 – Introdução

2 – Órgãos diretamente envolvidos no processo (INCRA e RI)

3 – Procedimentos

3.1 – Entrega dos Formulários aos Interessados

3.2 – Da Lavratura da Escritura

3.3 – Do Registro

3.4 – Da transferência de dados entre os Serviços de Registro de Imóveis e o INCRA

3.5 – Da Recepção da Documentação pelo INCRA

3.6 – Da Análise Cadastral

3.7 – Da Atualização Cadastral e do Encaminhamento do Código ao Serviço de Registro Imobiliário

²¹⁰ Lei n. 8.078/1990, art. 18, § 6º, II.

²¹¹ É o que aconteceu com os imóveis rurais:

Lei n. 10.267/2001, art. 3º alterando a LRP, art. 176, § 3º, II: indica que a definição cabe ao INCRA.

Decreto 4.449/2002, art. 9º: Ratifica: deve ser estabelecido em ato normativo a partir de manual técnico.

Resolução 34/2002: Portaria interna ao Cadastro define a precisão para o Novo Manual de Cartografia Fundiária, com base nas Normas Técnicas Para Levantamentos Topográficos...

6.6 A Falta de Registro da Incorporação Imobiliária

Muitos registradores (RAMBO *et al*, 2003)²¹² seguem a doutrina (CENEVIVA, 1997 p. 318; CHALHUB, 2001, p. 106; FIORANELLI, 2001, p. 500 e 563; OLIVEIRA, 2001, p. 115, 162 e 303-304) e costumam barrar, no RI, o ingresso da promessa de alienação das frações ideais de futuros apartamentos, justificando que o incorporador não deveria compromissar unidades antes de registrar a incorporação imobiliária²¹³:

Lei n. 4.591/1964, Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas (na totalidade ou não) após ter arquivado, no cartório competente do Registro de Imóveis, os seguintes documentos [...] (grifo e observação nossa).

Rambo *et al* (2003) constataram um registrador que, ao negar (de modo questionável) o ingresso desses títulos no RI de Balneário Camboriú-SC, acertadamente coleta as informações e denuncia o empreendimento ao Ministério Público (MP), para este intervir e forçar a regularização da incorporação. Com essa parceria a venda dupla de imóveis no Município reduziu 80% (oitenta por cento)²¹⁴ em out/2002-set/2003, comparado a outros períodos iguais da década anterior.

Se o oficial averbasse²¹⁵ no RI a existência dos compromissos²¹⁶, também evitaria praticamente a totalidade das vendas duplas, por publicar a inalienabilidade²¹⁷ desses imóveis a terceiros. Ao constatar a acumulação de contratos de gaveta num

²¹² Numa amostra de 55 entrevistados, para uma população de 900 corretores de imóveis na cidade de Balneário Camboriú, constatou-se que 10,8% dos documentos devolvidos pelo RI no período de out/2002 a set/2003 tratam-se de títulos cujo objeto refere-se a direitos sobre unidades autônomas (apartamento, garagem, loja, escritório) em incorporações imobiliárias aprovadas na Prefeitura mas não registradas no RI, gerando centenas de *contratos de gaveta*. No mesmo período, constatou-se uma estimativa de 556 pagamentos de ITBI em duplicidade (proprietários que alienaram duas vezes o mesmo imóvel). Na década passada, antes de um registrador (o Município tem dois RI) concursado assumir seu RI e acionar o Ministério Público para combater as vendas duplas, os valores anuais eram cinco vezes maiores, embora os dados atuais ainda sejam significativos.

²¹³ Lei n. 4.591/1964, art. 28, Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

²¹⁴ Ver a segunda Nota de Rodapé antes desta.

²¹⁵ Lei nº 4.591/1964, art. 35, § 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

²¹⁶ Ver item 4.5.

²¹⁷ LRP, art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...];

II – a averbação: [...];

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; [...].

empreendimento, desprotegendo os adquirentes, alguns incorporadores alienam o lote como se fosse vazio (assim os registradores costumam não impedir o estelionato). Na Lei n. 4.591, art. 28²¹⁸ tanto a alienação total quanto a parcial do lote objeto de edificação aprovada ou em construção são ilegais e caracterizam a existência da incorporação.

Geralmente as incorporações não são registradas no RI (FIORANELLI, 2001, p. 557-559), apesar de se alienarem as frações ideais de terreno, desrespeitando a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 32²¹⁹, conforme BRASIL (2002, p. 460).

Caso o registrador não efetuar o registro ou a averbação obrigatória (LRP, art. 167, I, 18 e II, 5 e 11 e art. 169) porque a incorporação não está registrada, contemplará, ao incorporador infrator (Lei n. 4.591, art. 66, I²²⁰), a oportunidade adicional de cometer estelionato em nova alienação. A sociedade não pode mais admitir que registradores continuem se limitando a recusar o registro ou a averbação, fazendo vistas grossas à ilegalidade e colaborando (por omissão), com ilegalidades dos alienantes de má fé.

Impedir o ingresso das promessas no RI caracteriza a falta de controle pelo poder público, facilitando interesses duvidosos que prejudicam os primeiros adquirentes e aumentam violentamente a insegurança jurídica dos negócios imobiliários aos terceiros adquirentes, levados a acreditar no conteúdo do RI que está deixando de publicar a verdade sobre os ônus e direitos reais, conforme já denunciado em Rambo e Loch (2002).

A Prefeitura Municipal de Florianópolis, por exemplo, aprovou (sob n. 42715, em 02.02.93) um projeto para a construção de apartamentos, forneceu Alvará e Habite-se (sob n. 388, em 08.10.99) do prédio e tomou conhecimento da promessa (Escritura Pública Folhas 035V, Livro 266, lavrada pelo Notário do 4º Sub-distrito em 06.05.02) da fração de terreno correspondente a duas unidades autônomas. Depois autorizou a emissão da guia e recebeu o valor do ITBI (sob n. FITI 2443589, pago em 06.05.02).

²¹⁸ Lei nº 4.591/1964, art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação TOTAL ou parcial, de edificações, ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas. (Destaques nossos).

²¹⁹ Lei nº 4.591/1964, art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente do Registro de Imóveis, os seguintes documentos: [...].

²²⁰ Lei nº 4.591/1964, art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I – negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei; [...].

Mais tarde o Município não informou, aos terceiros interessados, o fato das duas unidades estarem gravadas (por imposição do proprietário ou outros autorizados sobre o imóvel) pelo comprometimento da disponibilidade de venda apenas ao adquirente. Mesmo assim, o Município recebeu um novo ITBI englobando todas as unidades.

Averbando as promessas, os registradores defenderiam a segurança e proteção do portador de boa-fé, publicando o título e desse modo evitariam que terceiros de boa-fé venham a comprar imóveis já comprometidos e sujeitos a evicção, em futuros processos de adjudicação compulsória.

6.7 Registradores e a Eficácia de Pré-Contratos

Segundo Pilati (2003, p. 57), o instrumento contratual nas vendas de imóveis a prestação, por volta dos anos 30, era o Contrato Preliminar ou o pré-contrato do art. 1.088 do CC/1916, que não oferecia garantia de obtenção da escritura definitiva.

Para se ter uma idéia, basta dizer que, enquanto pagava as prestações, o adquirente ficava indefeso perante a hipótese de o lote ser vendido e escriturado a terceiro; não havia como impedir o arrependimento do vendedor, que muitas vezes preferia devolver o dinheiro e revender o lote (valorizado) a novo pretendente; se o comprador fraquejasse nos pagamentos, estava sujeito a perder todas as prestações pagas, a título de multa, além do próprio lote, independentemente de notificação. (PILATI, 2003, p. 57-58).

O DL 58/1937 e o Dec. 3.079/1938 instituíram uma nova modalidade contratual chamada compromisso de compra e venda. Essa promessa tem se mostrado um instrumento eficiente na defesa dos adquirentes em processos judiciais contenciosos, conforme se constata nos acórdãos em Pilati (2003, p. 72-73). Apesar disso, há enormes dificuldades de sua aceitação no RI, ocasionando inúmeros conflitos contenciosos no país.

A maior dificuldade decorreu, talvez [...] de um erro primário de concepção: ao invés de entender o Compromisso de Compra e Venda como uma nova espécie de contrato (que fazia da escritura definitiva mero ato de execução) e o registro como uma garantia do promissário comprador, viu-se a figura de outra forma: como um novo direito real, dependente de título e registro, à semelhança da propriedade (que exige escritura e registro). Assim, quem não cumprisse todo o percurso - contrato e registro - não faria jus ao regime jurídico especializado do DL 58/37. (PILATI, 2003, p. 59).

Com outras palavras, era como se a validade do Compromisso de Compra e Venda estivesse submetida à vontade e interpretação do registrador (Registro *controlador*):

a) Como não te precaveste de observar no RI, antes de assinar o contrato, se o loteamento estava registrado ('exigência' do DL 58/1937, art. 4º, *a*)²²¹, agora não adianta reclamar: o DL 58/1937 prevê que o contrato deve ser averbado (art. 4º, *b*)²²² à margem do registro²²³. Como o registro não está feito, não se pode averbar o contrato à margem dele.

b) Como não te precavestes averbando o contrato antes de pagar todas prestações, agora não adianta reclamar. Se o alienante vendeu o mesmo lote para outro que já registrou enquanto pagavas as prestações, o problema não tem nada a ver com o Cartório. Quem registra primeiro adquire a propriedade no ato da inscrição²²⁴.

c) Como não te precavestes contra terceiros, averbando o contrato nos dez primeiros dias previstos no DL n. 58/1937 (art. 11, § 1º)²²⁵, agora não podes mais. O prazo já expirou.

d) Não adianta reclamares aqui no Cartório que o alienante não quer emprestar a 2ª via original do contrato. O DL n. 58/1937 'obriga' (§ 1º do art. 11) que as duas vias devem ser entregues para averbação simultânea no RI. Assim, não aceitaremos apenas a sua via.

e) Nós já entendemos que o projeto do loteamento está aprovado na Prefeitura Municipal há anos e que várias pessoas já estão morando nas casas que ali construíram, mas não podemos fazer nada. Enquanto o *Loteamento* não estiver registrado (DL n. 58/1937 art. 1º)²²⁶, para o Cartório ele não existe, e o comprador que registrou ontem a escritura daquela 'chácara', ficou dono de tudo. O loteador enganou a todos e deve indenizá-los.

²²¹ DL n. 58/1937, art. 4º Nos Cartórios do Registro Imobiliário haverá um livro auxiliar na forma da lei respectiva e de acordo com o modelo anexo.

Nele se registrarão resumidamente:

a) por inscrição, o memorial da propriedade loteada;

²²² DL n. 58/1937, art. 4º, *b*) por averbação, os contratos de compromisso de venda e de financiamento, suas transferências e rescisões.

²²³ DL n. 58/1937, art. 4º. Parágrafo único. No livro da transcrição e à margem do registro da propriedade loteada, averbar-se-á a inscrição assim que efetuada.

²²⁴ CC/1916, art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

I – pela transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis; [...].

No CC/2002, Da aquisição pelo registro do título (arts. 1.245-1.247).

²²⁵ DL n. 58/1937, art. 11. Do compromisso de compra e venda a que se refere esta Lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações: [...].

§ 1º O contrato, que será manuscrito, datilografado ou impresso, com espaços em branco preenchíveis em cada caso, lavrar-se-á em duas vias, assinadas pelas partes, e por duas testemunhas, devidamente reconhecidas as firmas por tabelião. Ambas as vias serão entregues dentro em 10 (dez) dias ao oficial do registro, para averbá-las e restituí-las devidamente anotadas a cada uma das partes.

²²⁶ DL 58/1937, art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no Cartório do Registro de Imóveis da circunscrição respectiva:

I – um memorial por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo:

a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel; [...].

f) Não adianta reclamar que compraste o lote por primeiro. Não podemos atender aquele pedido de *registro* que foi protocolado ontem. A Lei só aceita *averbar* (art. 4º, *b*) o pré-contrato. Podes vir amanhã confirmar, mas é quase certo que aquele Sr. que pediu hoje cedo a averbação do contrato dele, amanhã deverá estar com a propriedade de toda a quadra garantida, englobando, infelizmente, o lote que era para ser seu.

g) Deves reclamar ao promitente vendedor. Sabemos que se parares de pagar as prestações perderás tudo, mas não podemos fazer nada. Já avisamos que enquanto ele não acertar o nome da rua de Amaznoas para Amazonas, não aceitaremos averbar o contrato.

h) Por favor, não insista: Se quiseses a resposta de teu pedido de averbação por escrito, deves primeiro trazer um título válido. Antes de registrado o loteamento (art. 1º), a venda não tem valor jurídico. Agora o Sr. faz o favor de se retirar para não atrapalhar as atividades ‘normais’ do Cartório.

Com outras palavras, era como se, após o final do pagamento, o promitente vendedor pudesse dizer (cinicamente): como não te precaveste contra terceiros, averbando o nosso contrato, não preciso honrá-lo! (PILATI, 2003, p. 60).

Em regra, se o negócio jurídico é válido, produzirá todos os efeitos queridos e almejados pelas partes, os efeitos que lhe são próprios e admitidos pelo ordenamento. A consequência da validade, normalmente é a eficácia. (VELOSO, 2003, p. 597).

6.8 O Contrato de Gaveta

Segundo Rambo e Loch (2002), a “sociedade e o Oficial do RI devem viabilizar a escrituração de todos títulos relativos a imóveis, visando melhorar a publicidade desses títulos em circulação e aumentar a segurança jurídica dos negócios imobiliários”.

Silva (1999, p. 24) informa que é muitíssimo comum, infelizmente, o nome de quem está vendendo a propriedade não aparecer como proprietário na matrícula do imóvel, embora tenha um contrato de promessa de compra e venda. Esses contratos celebrados por escrito, quando não registrados, são popularmente conhecidos como “*contrato de gaveta*” (p. 33-34).

Devido à existência desses *contratos*, terceiros não terão segurança jurídica para adquirir apartamentos posteriormente no mesmo prédio, uma vez que os adquirentes anteriores podem preferir receber seu apartamento (em vez de requererem indenização), aproveitando a proteção legal dada aos pré-contratos e ao direito de adjudicação compulsória (RIZZARDO, 1998, p. 23, 160-172).

Para se ter uma noção da dimensão desse problema, basta averiguar a enorme quantidade de títulos sobre imóveis que são levados pelos adquirentes ao Registro de Títulos e Documentos de muitos municípios. Para os fins do RI continuam sendo *Contratos de Gaveta*, mas certamente não o são por vontade de quem foi forçado a optar pelo Registro fora do Cartório competente.

Os Contratos de Gaveta em circulação pioram a segurança jurídica dos negócios imobiliários, exercendo enorme influência negativa no volume desse comércio, devido à falta de confiança do investidor no sistema praticado. Essa falta de protocolo ou de publicação dos títulos existentes na sociedade facilita e induz (aos alienantes de má-fé) a prática da venda dupla de imóveis que tem se alastrado no país, criando um acúmulo de promessas ou ônus reais (limitando a propriedade registrada) ocultos aos terceiros interessados no RI, porque, nesses casos, o conteúdo da matrícula não representa a verdadeira situação jurídica dos imóveis:

É comum no Brasil ocorrerem casos de proprietários que usurpam facilmente dinheiro de seus 'clientes' (consumidores), 'vendendo' seus imóveis através de contratos, criando voluntariamente nesses contratos detalhes defeituosos (erro de área; erro de confrontação; 'esquecimento' de 'formalizar' - LRP, Art. 167, I, itens 18 e 20 - o loteamento ou a incorporação) (RAMBO, 2000, p. 57).

A própria eficácia do princípio da publicidade exige que a informação verbal ou por certidão da matrícula descreva a verdadeira situação jurídica do imóvel pertinente, no momento da consulta, de modo que haja segurança jurídica e o público possa plenamente confiar na informação prestada, conforme asseverou J. do Amaral Gurgel logo após a edição do Decreto n. 18.542-28: 'A publicidade é a garantia dos contratantes; é ela que põe a coberto da fraude a boa fé de terceiros, impedindo as transmissões fraudulentas'. (SANTOS, 1998, p. 34).

O autor acima, portanto, informa que a publicação dos contratos é que protege os terceiros de boa fé, porque estes não sofrerão estelionatos de vendedores que perderam a propriedade, uma vez que a publicação da perda impede a segunda alienação.

Os detalhes defeituosos nos contratos, quando preparados pelos alienantes de má fé, também tem feito os títulos ficarem fora do RI, sem a proteção da publicidade, engrossando o volume dos conhecidos *Contratos de Gaveta*. É o que ocorre quando registradores, por excesso de precaução, exageram na rigorosa aplicação do princípio da especialidade, contrariando flagrantemente disposição do CC, art. 142²²⁷.

²²⁷ CC, art. 142. O erro de indicação da pessoa ou da coisa, a que se referir a declaração de vontade, não viciará o negócio quando, por seu contexto e pelas circunstâncias, se puder identificar a coisa ou a pessoa cogitada.

O proprietário do imóvel deve ser impedido de efetivar outras vendas definitivas enquanto não esclarecidas as irregularidades do título defeituoso, o qual deve ser averbado para forçar o vendedor a efetivar a conclusão de seus negócios pendentes. Assim, o vendedor passará a agir com mais prudência em cada contrato de alienação, melhorando a segurança contra a produção maciça de vítimas nas incorporações imobiliárias, principalmente. É justo que uma escritura, contrato ou pré-contrato feito irregularmente e por iniciativa comprovada do verdadeiro proprietário do imóvel seja inscrito no Registro Público para ter validade contra terceiros. Convém à garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, que o imóvel fique marcado pela escrituração do ônus real do contrato, até que o proprietário solucione o problema que causou (RAMBO, 2000, p. 57-58).

No sistema registral brasileiro, a existência de promessas de compra e venda irrevogáveis e ocultas (aos terceiros de boa fé), nos casos de incorporações imobiliárias e de loteamentos não registrados, podem ser mais graves e podem alcançar maior repercussão que as hipotecas ocultas, rigorosamente combatidas na França, na época de Napoleão, e só resolvidas com a redução das funções registrais naquele país.

Muitos contratos de gaveta são conseqüências de um registro conferidor que, tal como o antigo registro francês (anterior ao Código Napoleônico), pretende decidir sobre a validade dos negócios imobiliários (de modo no mínimo questionável), antes de publicar no RI a realidade dos acontecimentos. No caso, pode estar havendo infração a CRFB, art. 5º, II, XIV, XXXIX, LIV e LV (BRASIL, 2004a, p. 5-11)²²⁸, o que deve ser apurado pelos órgãos competentes.

6.9 Eficácia das Normas no Direito Imobiliário Registral

Para abordar a eficácia do sistema de RI nacional, convém atentar que:

no Brasil existem boas leis quanto à propriedade e uso da terra, mas o problema está no fato de que estas raramente são colocadas em prática, normalmente por despreparo técnico dos órgãos governamentais encarregados, ou então por meros interesses políticos e econômicos de alguns grupos, para os quais o descontrole é interessante (LOCH, 1998a, p.8).

²²⁸ CRFB, art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...];

II – ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei; [...];

XIV – é resguardado a todos o acesso à informação, e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional; [...];

XXXIX – não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal; [...];

LIV – ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV – aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes; [...].

Desde a implantação do CC/1916, já há quase um século, os adquirentes de imóveis no Brasil devem estar esperançosos de que um de seus governantes consiga se impor o suficiente, como Napoleão na França, fazendo com que as normas sobre os direitos de propriedade sejam cumpridas em nosso país, em benefício dos adquirentes. Os problemas são antigos. Tenta-se solucioná-los mediante alterações nas normas, com leves avanços, mas efetivamente os ‘problemas’ adaptam-se às novas normas e persistem.

Deve-se atentar ao que é *eficácia*²²⁹, tema específico deste item de estudo, ou simplesmente perceber a intenção do legislador no CC/1916 (art. 589)²³⁰ e novamente no CC/2002 (art. 1.275)²³¹. Sem respeitar a *eficácia* das normas ou sem entendê-la, a doutrina apresenta-se praticamente em consenso defendendo simploriamente que a perda da propriedade só ocorre no ato do registro, mas as afirmações são inconsistentes: “Ora, há um reconhecimento geral de que a alienação não é modo de perda, apesar de estar contida como tal no art. 589 (atual art. 1.275) do Código Civil.” (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 67) (Observação e destaque nossos).

A chave do desencontro pode ser um ‘problema’ explicado no Dicionário do Aurélio: “eficácia. Que produz o efeito desejado” (FERREIRA, 1993, p. 197). Assim sendo, a *eficácia* da alienação (*para produzir o efeito desejado*), fica dependente ou subordinada ao registro do título transmissivo no RI.

A perda da propriedade é um efeito legal que ocorre no ato da assinatura do contrato de alienação²³². No entanto, os *efeitos dessa perda* (é a aquisição do comprador) só terão eficácia (produção do efeito desejado) ao se registrar o contrato de compra e venda.

A eficácia do registro será imediata e, tendo em vista que o ônus segue o imóvel na alienação, o efeito será retroativo à data de assinatura do contrato de compra e venda, fulminando por cancelamento (LRP, art. 248), a requerimento do interessado (LRP, art. 250, III), quaisquer alienações efetuadas posteriormente à assinatura do contrato que está sendo registrado, porque o CC, art. 1.275, I determina que é na alienação que ocorre a perda da

²²⁹ CC, art. 1.275, Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis. (Destaque nosso).

²³⁰ CC/1916, art. 589. Além das causas de extinção consideradas neste Código, também se perde a propriedade imóvel:

I – pela alienação; [...].

²³¹ CC, art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I – por alienação; [...].

²³² CC, art. 1.275.

propriedade. A perda torna nula a alienação posterior, por ser venda efetuada por quem não era mais o verdadeiro proprietário. Enquanto não registrar o contrato, o alienante continua a ser considerado (então não o é na realidade) como se fosse o dono do imóvel.

Se o efeito esperado em decorrência da alienação, em vez de aquisição for a transferência da propriedade, a qual ocorre no registro²³³, a eficácia da alienação (efeito esperado = transferência) depende e ocorrerá só no ato desse registro. Essa transferência, embora a perda da propriedade ocorra na alienação, só ocorrerá no ato do registro do contrato de compra e venda, pois assim está previsto em Lei (CC, art. 1.245).

Tal interpretação parece ser a única capaz de conferir eficácia ao direito imobiliário registral positivado. É completamente compatível com nosso direito civil praticado, pois se o promitente comprador solicitar, costuma obter a adjudicação compulsória mesmo contra terceiros adquirentes de boa-fé. Afinal, seria um completo absurdo pretender que o legislador proteja o terceiro, se o adquirente anterior também agiu de boa-fé. Deve-se promover, isso sim, que a administração pública inviabilize a ocorrência da alienação dupla e ilegal a terceiros de boa-fé, mediante rígidos controles na emissão e no pagamento das guias do ITBI²³⁴, sob pena da administração pública estar omissa perante a institucionalização do crime organizado no país, conforme denunciado por Rambo e Loch (2002).

Desse modo, nossa legislação sobre Direito Imobiliário pode ter elevada qualidade, ser vigente e válida, mas ainda pode lhe faltar alguma eficácia.

²³³ CC, art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

²³⁴ Ver no item 8.4 como deve funcionar esse controle fiscal.

7 DIFICULDADES NO SISTEMA CADASTRAL BRASILEIRO

Os problemas relacionados neste capítulo e existentes em nosso sistema cadastral ficarão praticamente extintos e solucionados, se a Prefeitura Municipal aplicar os procedimentos que esta pesquisa apresenta no capítulo 8, uma vez que tais atitudes facilitam para que (e/ou fazem com que) o RI se vincule às informações cadastrais.

7.1 Confusão na Utilização dos Termos Cadastro e Registro

No Simpósio Internacional de Experiência Fundiária (1984) o então consultor do Banco Mundial, ex-Land Tenure Advisor, ODA - Inglaterra, Sr. Jeremy Lawrance demonstrou a existência de confusão internacional na interpretação de alguns termos: *cadastro* - utilizado tanto ao se referir a processo de cadastro quanto ao da escrituração das transações imobiliárias (LAWRENCE, 1984, p. 407); *registro cadastral* – utilizado para indicar a localização da propriedade e a sua área (p. 407); *registro legal* - denominação que empregou ao registro das transações fundiárias (p. 408); *registro do imóvel* - anunciado como sendo o registro dos direitos (p. 407) e *registro de terras* - termo empregado para significar registro de contratos (p. 408-409), entre outros termos que utilizou confundindo as duas instituições, como *registro fiscal*, *registro da propriedade* e *registro legal* (p. 405-409). A seguir afirmou que “Um sistema para unir as duas entidades é necessário e devia ser feito, de preferência, por determinação legal” (p. 413). A proposta de integrar ou unificar as duas instituições seria em termos de que cadastro e registro imobiliário poderiam ser comandados por uma única pessoa, para se reconhecer a preservação do cadastro; ou poderia ser feita a fusão de ambos num mesmo órgão (p. 407).

Lawrance (1984, p. 405-407) informa acertadamente que tanto a expressão *Cadastro* quanto *Registro*, não tem significado universalmente aceito (p. 405). Tanto é que o próprio autor conseguiu demonstrar uma esplêndida confusão entre os termos, referindo-se inclusive ao *registro cadastral* e ao *registro do imóvel* (p. 407). Justifica que o emprego do termo “cadastro” abrangendo tanto o processo de cadastro quanto o da escrituração das transações

imobiliárias talvez seja devido à interdependência que deve existir entre as duas instituições (p. 407).

Finalmente Lawrance (1984, p. 407) esclarece com propriedade que, apesar do emprego do termo conseguir confundir até os mais familiarizados no assunto, difere a relação entre o cadastro, indicativo da localização do imóvel e da sua área, do registro, indicativo de a quem ele pertence e porque pertence. Tal afirmação é completamente coerente com o que se encontra nos dicionários. Em Ferreira (1993, p. 90 e 470), temos que cadastro: “1. Registro público dos bens imóveis de um território” e registro: “1. Ato ou efeito de registrar. 2. Livro especial onde se registram ocorrências públicas ou particulares”.

Segundo Bueno (1976, p. 210 e 971), temos que cadastro é “Lista; inventário; elenco; [...] rol dos bens e posses de um Estado, município ou país, de uma sociedade ou associação” e registro é “Ato ou efeito de registrar; instituição ou repartição onde se faz a inscrição de fatos ou documentos”. Assim, enquanto cadastro está vinculado a levantamento (inventário) de imóveis, o registro está atrelado ao arquivo de atos e títulos a eles relativos.

Por outro lado, Renato Nascimento, da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, ex-Diretor do Dptº. de Cadastro e Tributação do IBRA, declarou que “Devem ser conhecidas e reconhecidas as dificuldades que haveria na transformação do atual sistema cartorial em um sistema mais moderno” (NASCIMENTO, 1984, p. 431), onde o novo registro de títulos sobre a terra seria embasado num único cadastro cartográfico (p. 431) contínuo (p. 429), com o “estabelecimento de um sistema de atualização, baseado na pressão fiscal e nas transações legais” (p. 431). Esse sistema moderno é o que Rambo e Loch (2000) descreveram como sendo o que foi instituído no Brasil através da Lei n. 6.015/1973.

Silva (1979) apresentou um conceito aparentemente compatível à conexão das duas instituições, com gerenciamento territorial realizado a partir do Cadastro, em conexão com o RI. A Mision Tecnica Alemana (1971, p. 148-150) também já recomendava a implantação de uma integração de dados entre o Cadastro, a Tributação e o Registro.

Em sentido oposto Carvalho (1998, p. 402) continua, desde 1947, propondo no Brasil a construção de um novo cadastro integrado (anexado) ao RI e específico às finalidades registrais. A nível mundial e através da FIG, Kaufmann e Steudler (1998) também estão

propondo integrar o Cadastro ao Registro. E anunciam o modelo para esse novo Cadastro: “Cadastro 2014 - uma visão para um futuro sistema cadastral”²³⁵ (tradução nossa).

Segundo essa proposta global, o agrimensor seria especialmente autorizado para efetuar levantamentos ‘cadastrais’ avulsos, de modo a suprir legalmente a necessidade do cadastro tradicional. A planta cadastral individual, segundo a proposta, substituiria a necessidade atual de um Cadastro contínuo (englobando a vizinhança de cada lote) que tem sido formado a partir de técnicas cartográficas aplicadas ao conjunto das plantas individuais. “O lado jurídico da autorização para o exercício [...] os advogados e os notários tem tomado posse desta parte da divisão do trabalho.”²³⁶ (KAUFMANN e STEUDLER, 1998, p. 32). (tradução nossa).

Erba (1995) colaborou significativamente para abrir o caminho ao reconhecimento nacional quanto aos aspectos jurídicos existentes no Cadastro. Até então o RI era popularmente considerado em diversos Estados como sendo o registro da *propriedade* nos dois sentidos do termo: acreditava-se que o RI efetuava tanto o registro das escrituras de compra e venda (e outros *direitos relativos a imóveis*) quanto o registro dos *próprios imóveis*, conforme sugere a denominação da instituição. A referida pesquisa esclareceu que era comum o Cadastro ser considerado “como um conjunto de atividades puramente técnicas sem conteúdo jurídico nem social” (p. 8-9).

7.2 Gestão de Limites dos Imóveis

Várias pesquisas, tais como Hasenack (2000, p.95), De Paula Neto (2002, p. 134), Rambo (2000, p. 154) e Sato (1996, p. 109) demonstram que as descrições de imóveis no CIU muitas vezes não atingem a precisão desejada, pois geralmente se baseiam em levantamentos técnicos não sistemáticos e sem padronização da precisão. Tal fato indica necessidade de melhoria na qualidade dos levantamentos e de amarração a redes de referência locais, as quais, segundo Carneiro (2000, p. 163), os municípios devem implantar.

De Paula Neto (2002, p. 132) e Rambo (2000, p. 154) demonstraram que em suas áreas pesquisadas as imprecisões no RI são maiores que as existentes no CIU. No entanto, o mais grave é a constatação de que determinadas descrições das parcelas no Cadastro e/ou

²³⁵ No original: “Catastro 2014 – una visión para un sistema catastral futuro”.

²³⁶ No original: “El lado jurídico de la autorización para el ejercicio [...] los abogados y los notarios han tomado posesión de esta parte de la división del trabajo”.

principalmente no Registro, tem impossibilitado o entendimento da realidade física dos imóveis, conforme em Hasenack (2000, p. 101), De Paula Neto (2002, p. 134), e Rambo (2000, p. 158), o que caracteriza necessidade de solução.

Segundo Heissler (1988, p. 13-03), Ratton (1988, p. 03/09-03/10) e Swensson (1991, p. 218-228), necessitam-se providências imediatas para reformular o sistema, visando à retificação da descrição das parcelas nas matrículas.

Hasenack (2000, p. 95) e Sato (1996, p. 109) demonstram que as matrículas descrevem as características físicas dos imóveis no RI sem precisão adequada, e deveriam ser atualizadas com base no cadastro, conforme propõe Carneiro (2000, p.6), Hasenack (2000, p.8) e Rambo (2000, p.159).

Tratando da atualização de informações na matrícula, Czajkowski (1990, p. 14) já afirmava que o procedimento retificatório se restringe a acertar o conteúdo e os fatos descritos no Registro quando estes estão em desacordo com a realidade. “Não se parte do pressuposto de que haja um conflito de interesses, daí porque o procedimento é, de início, administrativo.” (CZAJKOWSKI, 1990, p. 14).

O proprietário está obrigado legalmente a indicar (mostrar; apontar; revelar, e não mais declarar) aos Cartórios as características fundiárias de seu imóvel com precisão, fornecidas através da certidão imobiliária²³⁷ do CIU, a quem compete o registro público dos bens imóveis urbanos (FERREIRA, 1993, p. 90). Desta maneira, a legislação valoriza as características geométricas da propriedade efetivamente existente e possuída, promovendo a importância do CIU.

Segundo Rambo *et al* (2004), os *Limites Legais*, quando incorretos, devem ter suas descrições retificadas na matrícula, com base nos *Limites Verdadeiros* descritos no CIU, os quais representam legalmente os *Limites Reais* existentes no próprio imóvel. No entanto, os registradores costumam impor fé pública apenas aos dados matriculados, desrespeitando a competência Municipal do CIU, onde se registram os imóveis urbanos.

No caso de incorporações imobiliárias e instituição de condomínios, os registradores chegam a fazer afirmações e exigências que desestruturam completamente o CIU e desorientam os técnicos vinculados à construção dos empreendimentos: “O quadro de áreas

²³⁷ LRP, art. 225.

deverá obedecer às medidas que constarem do registro, não se admitindo que ele se refira às constantes da planta aprovada, em caso de divergência.” (FIORANTI, 2000, p. 354)

Pinto (2001) apresentou uma proposta considerando os estudos da FIG, para credenciar profissionais agrimensores como os únicos responsáveis tecnicamente pelo Cadastro Imobiliário para fins de Registro Público. A proposta é adequada no sentido de melhoria da qualificação profissional, mediante seleção no credenciamento. No entanto, a tendência cartorial de se credenciar os profissionais em medições urbanas para formar nova base cadastral centrada no RI, parece fugir completamente das necessidades técnicas e dos princípios sociais que orientam as características multifinalitárias adotadas no atual CIU:

De Paula Neto (2002) demonstrou as discrepâncias existentes entre os dados do CIU e do RI, em relação aos dados do levantamento topográfico dos imóveis de uma quadra em Florianópolis/SC. A seguir, com propriedade, arquitetou e sugeriu procedimentos legais que devem ser seguidos na prefeitura, para fins de atualizar os limites no Cadastro e repassar essas informações ao RI. Vejamos, a seguir, suas sugestões que podem resolver a falta da conexão do RI aos limites territoriais descritos no CIU.

a) Investir na implantação de uma rede cadastral municipal amarrada ao sistema geodésico brasileiro, monumentalizando-a até ao nível de levantamento e publicitando suas coordenadas.

b) Exigir que todos projetos sejam ligados a essa rede cadastral, devendo ser assinados por profissionais de medição credenciados junto ao CREA, e que tenham título de procuração pública, pelo qual o Município autoriza a realização desses serviços ao CIU, atendendo aos pedidos dos interessados.

c) Que o CIU archive os registros de campo cartograficamente atualizados, sendo o único fornecedor das informações referentes a real forma (geométrica e analítica) e ao posicionamento do terreno aos Cartórios e outros usuários.

d) Que o Cartório Notarial só possa fazer escritura do imóvel mediante a apresentação da certidão imobiliária expedida pelo cadastro da prefeitura, indicando principalmente a lista de coordenadas dos pontos limites da propriedade.

7.3 Gestão do Imposto *Inter Vivos* e dos Nomes de Adquirentes

Os funcionários do Município encontram-se inseguros em relação aos nomes das pessoas que devem pagar os tributos, pois constataam que mesmo o último proprietário relacionado na matrícula do imóvel pode eximir-se da obrigação: o responsável pelo pagamento pode ser um adquirente posterior, o qual ainda não transcreveu seu título no RI.

A proteção para impedir que terceiro de boa-fé seja vítima de venda dupla no Brasil é fácil de fazer e não tem custos à administração nem à sociedade: Rambo e Loch (2002) já anunciaram que cabe ao Município efetuar o controle de nomes dos adquirentes de imóveis que pagaram o ITBI. Tal medida daria garantia jurídica aos adquirentes, valorizando os direitos sobre imóveis.

Os negócios imobiliários formais cresceriam em cada Município se o simples pagamento do ITBI der ao adquirente garantia sistemática de que a mesma propriedade ou posse não foi nem será objeto de venda dupla. Além de incrementar a arrecadação do ITBI, os proprietários trarão à prefeitura todas informações relativas a suas propriedades e posses, acelerando violentamente as possibilidades de regularização dos imóveis, a abrangência da área cadastrada e o incremento do ITBI e IPTU.

Para impedir as vendas duplas de imóveis urbanos em todo o país, basta que o sistema de emissão do imposto, em cada Município, impeça que o mesmo alienante apareça mais de uma vez nas guias do ITBI como alienante de um mesmo imóvel. Aliás, isso deve ser no mínimo uma obrigação a ser respeitada em cada administração municipal séria e que tenha um mínimo de respeito à cidadania em sua circunscrição. Assim sendo, cadastram-se os adquirentes e não os proprietários:

Há evidente vantagem que se desista de fazer cadastro de proprietários dos imóveis, em certas prefeituras, já que existe pronta a versão original desse cadastro no RI, que é o órgão competente para executá-lo. Essa duplicidade provoca redundâncias no sistema, já que os dados proprietário estariam disponíveis em duas fontes distintas do sistema público (RAMBO, 2000, p. 56).

Rambo *et al* (2004) concluíram que:

A falta do controle efetivo de nomes de pessoas no CIU e no RI faz com que o poder público viabilize em sua jurisdição a realização da venda dupla sobre o mesmo imóvel, caracterizando omissão governamental que facilita a prática de estelionato pelos alienantes de má fé.

7.4 Os Convênios entre Registro e Cadastro Imobiliário Urbano

Constata-se a transferência oficializada de informações do RI para o CIU, mediante convênios que podem anunciar transformações irregulares dos imóveis diretamente no RI, bem como podem indicar que os municípios estão indevidamente cobrando tributos de quem já vendeu o imóvel, perdendo a propriedade:

a) No capítulo 16 - Ofício de Registro de Imóveis, a Corregedoria Geral da Justiça do Paraná determinou em seu Código de Normas que:

16.1.4 - Os oficiais dos Registros de Imóveis fornecerão, periodicamente, mediante convênio firmado com as prefeituras dos respectivos municípios, informações sobre os registros referentes à transferência de propriedade de imóveis, através de listagem, guias ou fotocópias de Matrícula.

16.1.4.1 - As listagens conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral (CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, 1997, p. 165-166).

b) Segundo Carneiro (2000, p. 83):

Já no caso da utilização de dados do registro [...] pelo cadastro, observaram-se alguns casos de sistematização, como em Recife-PE, onde o Código Tributário estabelece a obrigação de envio, pelos registros [...] e tabelionatos, de relatórios mensais informando as alterações de direitos sobre os imóveis. Em Mogi das Cruzes-SP, a prefeitura adquire todas as certidões dos registros realizados a cada mês e mantém as mesmas arquivadas. Em São Paulo-SP, foi realizado um convênio entre prefeitura e registros [...], onde os dados são enviados mensalmente em meio magnético. Em Santo André-SP está sendo realizado um projeto piloto visando o intercâmbio de dados entre prefeitura e cartórios de registros [...], onde os cartórios disponibilizarão dados pessoais e de alteração de direitos sobre os imóveis e, em troca, receberão da prefeitura os mapas digitais com a localização de todos os imóveis da sua circunscrição (CARNEIRO, 2000, p. 83).

c) Segundo Carneiro (2003, p. 167-169):

Existe previsão normativa no âmbito do Estado de São Paulo para o intercâmbio de informações entre os cadastros (prefeituras municipais) e os Registros [...], no capítulo XX das Normas de Serviços Extrajudiciais da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo – CGJ-SP:

127. Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, através de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros. (CARNEIRO, 2003, p. 166).

Em 1991, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e a Prefeitura do Município de São Paulo firmaram acordo de cooperação, resultado de entendimentos mantidos entre o Departamento de Rendas Imobiliárias da Prefeitura de São Paulo e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP. [...].

O convênio encontra-se em vigor [...], como o 9. Registro [...]. Por parte da prefeitura, atualizações no Cadastro Imobiliário Fiscal estão sendo realizadas com a utilização dos dados enviados pelos cartórios. As atualizações são também utilizadas pela Dívida Ativa do município, bem como as execuções fiscais,

mediante a identificação e localização do devedor, contribuindo, assim, para a agilização dos processos judiciais. (CARNEIRO, 2003, p. 167-169).

Ainda segundo Carneiro (2003), convênios similares foram realizados entre Cadastro e Registro de Imóveis de Santo André-SP (p. 169-171) e entre o INCRA e os Registros de Imóveis de todo o país, incentivado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), com articulações que resultaram na Lei n. 10.267/2001 e seu regulamento, o Decreto n. 4.449/2002, visando a mais recente tentativa de implantação do CNIR no país (p. 173-193).

De acordo com Rambo e Loch (2002), os convênios provocados pelos registradores e advogados das prefeituras para a importação, pelo CIU, dos nomes de proprietários existentes no RI são idéias absurdas, fazendo com que o RI e o CIU desconsidere a ordem da lista dos adquirentes que ainda não conseguiram registrar seus títulos no RI. Tal confusão faz o advogado do Município encaminhar o processo de execução fiscal contra o antigo proprietário que, apesar de manter seu nome no RI, já perdeu a propriedade no ato da alienação, conforme o CC, art. 1.275, I (BRASIL, 2002, p. 1210-1211), transferindo ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento dos tributos lançados sobre o imóvel, conforme permite a CRFB, art. 150, § 7º (BRASIL, 2004a, p. 100-101).

7.5 Transformações dos Imóveis Urbanos no Registro

Muitos registradores realizaram parcelamentos de imóveis urbanos diretamente nos Cartórios do RI ao longo de décadas em todo o país, descontrolando gravemente os trabalhos técnicos executados com seriedade e dedicação a partir dos anos 70, os quais visavam desenvolver o CIU nos municípios.

A realização de parcelamentos ilegais diretamente no RI foram constatados no estudo dos casos de Campo Erê/SC, de Florianópolis/SC e no de Pato Branco/PR (RAMBO, 2000, p. 18-19 e 99-100).

Rambo *et al* (2004) informam que nas décadas de 1970 e 1980, no Brasil, era comum o RI realizar desmembramento de imóveis urbanos sem a autorização do município, desestruturando a organização do CIU. O alienante e o adquirente compareciam no tabelionato para encaminharem a escritura pública para alienação da metade de um lote. O tabelião encaminhava o adquirente para pagar o ITBI na prefeitura. O setor de tributação

autorizava a emissão da guia do tributo sobre parte do lote objeto, sem que no setor de cadastro se soubesse dos fatos. O desmembramento ocorria no registro da escritura.

Na cidade de Campo Erê/SC, abriu-se uma rua em 1973 na Chácara n. 2 e desmembrou-se a área sem aprovação do projeto, resultando em 18 (dezoito) lotes que foram vendidos, sendo registrados individualmente no RI da comarca de São Lourenço d'Oeste/SC (catorze lotes) e no RI da comarca de Campo Erê/SC (quatro lotes). A entrada dos lotes no RI deu-se através da apresentação de escrituras públicas de compra e venda. Cada parcela foi denominada igualmente parte da chácara n. 2, geralmente fazendo três confrontações com parte da chácara n. 2 e frente para uma rua sem denominação (RAMBO, 2000, p. 18).

Fatos semelhantes geraram reclamações em diversos municípios, porque o desafio dos engenheiros, arquitetos, tecnólogos e técnicos do CIU, no Brasil, tem sido justamente controlar a manutenção (construções e parcelamentos) e o desenvolvimento (ampliação da área urbana cadastrada) da base cartográfica, devido ao crescimento astronômico de nossas cidades em relação a outros países.

A gestão territorial fica impraticável se os parcelamentos são ‘controlados’ externamente ao CIU, por profissionais autônomos ou diretamente no RI. É “inadmissível imaginar a estruturação de um plano diretor sem o conhecimento da ocupação efetiva do solo com o decorrer do tempo.” (LOCH 1998b, p. 10).

Embora a ocorrência de parcelamentos efetuados no RI tem atrapalhado o desenvolvimento do CIU no Brasil, muitos autores insistem em defender que as mudanças do imóvel devem ocorrer diretamente no RI (sem depender do Cadastro que poderia receber essas informações posteriormente), conforme disposto em Afonso Francisco (1999, p. 102 e 120), Carneiro (2003, p. 82-83) e Carvalho (1998, p. 401).

Mesmo que o RI enviasse cópias das matrículas modificadas para a atualização do CIU, fatalmente os parcelamentos seriam mal executados por falta de um controle central que certificaria a adequação do projeto à análise cartográfica do CIU e ao controle de atividades ligadas ao ordenamento territorial.

Os profissionais da engenharia sabem que tem sido tecnicamente inútil arquivar ou registrar parcelamentos isolados (sem aprovação em análise de vizinhanças) e sem controle técnico (para certificar a aprovação do parcelamento). No caso de Campo Erê/SC, por exemplo (RAMBO, 2000, p. 121-146), desmembraram-se ‘partes de lotes’ que, sem denominação adequada, impossibilitaram a especialização das parcelas no cadastro.

A pretensão de que um imóvel possa sofrer transformações no RI mediante a inscrição de atos, pode se tratar de um blefe jurídico (legalizável), uma vez que as transformações dos imóveis ocorrem na realidade, por iniciativa privada, com ou sem a fiscalização do Poder Público e independente de sua notícia no RI:

a específica 'retificação de área' imobiliária não retifica a área de nenhum imóvel mas, isto sim, a menção da área predial no registro (da mesma sorte, a 'retificação de medidas de contorno', a 'retificação de figura' e a 'retificação de ubiquação' não retificam o perímetro, a figura ou a localização dos imóveis, mas a enunciação desses dados no registro imobiliário; a notícia de edificação ou seu desfazimento nada edifica ou destrói na realidade predial) (DIP, 1996, p. 58-59).

A essa esfera de atuação, dentro da qual os particulares auto disciplinam e auto determinam os seus próprios interesses, dá-se o nome de *autonomia privada*. (BOULOS, 2003, p. 125).

7.6 Retificação dos Limites de Imóveis Urbanos e a Lei 10.931/2004

Há uma tendência (MARTINS, SLOBODA e MARTINS, 2004; HASENACK *et al*, 2000) de se resolver a unicidade dos imóveis, descrevendo-se os memoriais com base em parcelas definidas por coordenadas absolutas. As coordenadas absolutas, amarradas a pontos distantes, são úteis à administração e aos técnicos, viabilizando que o interessado peça a retificação da descrição dos imóveis nas matrículas (Lei n. 10.931/2004, art. 59 modificando a LRP, art. 213, I, d).

Essa expressão [...] deve ser interpretada como retificação através de procedimento administrativo [...]. É de dispensar-se referidas citações se os confrontantes apuserem as respectivas assinaturas (com as firmas reconhecidas) na planta que instrui a petição inicial, no local da respectiva divisa (SWENSSON, 1991, p. 219-220).

Não há imposto de transmissão a pagar em caso de encontrar-se área maior, qualquer que seja a diferença para mais. Isto porque, encontrando-se área a menos, qualquer que seja a diferença para menos, não encontrará o interessado possibilidade de ser reembolsado dos tributos pagos até então (MARIN, 1976 apud BALBINO FILHO, 1976, p. 63).

Mas para os administrados as coordenadas funcionam como se fossem pontos intangíveis (se não houver outros elementos locais que sejam de fácil entendimento), inviabilizando o entendimento da verdade aos usuários finais. Assim, as coordenadas dos vértices de cada imóvel devem ser acompanhadas em planta pelas tradicionais distâncias entre os pontos consecutivos do perímetro, de modo a facilitar para qualquer interessado entendê-los e conferir as dimensões dos limites em campo.

Mas as partes, por mútuo acordo, através de escritura pública, ou ainda por instrumento particular, revestido dos característicos que se contêm no [...] Código Civil, podem retificar os dados [...] que ficaram omissos [...], identificando o imóvel (INOCÊNCIO, 1980, p. 301).

Trata-se de uma válvula de segurança indispensável [...] no sentido de [...] tornar [...] um espelho fiel da realidade (SERPA LOPES, 1960, p. 343).

“Se a cada transferência o Escrivão levasse em conta a realidade de campo antes de elaborar a escritura, a depuração dos títulos seria automática” (ERBA e LOCH, 1996, p. 23). “Uma retificação de área feita intramuros não tem nenhuma litigiosidade” (ORLANDI NETO, 1999, p. 92). A Lei n. 10.931, de 02.08.2004, previu em seu art. 59 alterações no art. 212²³⁸ e 213²³⁹ da LRP, facilitando a ocorrência de retificações na descrição de imóveis

²³⁸ LRP, art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (A redação anterior era: Art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio).

²³⁹ LRP, art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão [...] em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

[...]

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias [...].

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento de devido imposto de transmissão e desde que preservadas [...] a legislação urbanística. [...].

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra. [...].

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. [...].

urbanos na matrícula, cujas confrontações e “limites constituídos pela transcrição” (THEODORO JUNIOR, 1999, p. 23-24) praticamente não estavam sendo atualizados.

A abertura do RI às informações verdadeiras tem amplo significado prático, por reconhecer a incoerência da atual descrição dos imóveis na matrícula, e se aceitar no RI o levantamento técnico de limites urbanos conforme a ocupação efetiva, de acordo com a ‘constituição de limites por usucapião’ prevista por Theodoro Júnior (1999, p. 25-28).

A valorização dos limites reais, proposta inicialmente em maio/2004, ao se redigir Rambo *et al* (2004), facilita a retificação na matrícula com base em informações cadastrais, as quais devem pertencer a uma base contínua, segundo a ocupação efetiva e descrevendo os limites verdadeiros²⁴⁰. A necessidade de que as retificações sejam baseadas em informações cadastrais é devida à competência municipal para controle do uso e ocupação do solo urbano e pela necessidade de que as informações recebam prévia análise cartográfica e certificação. Essa proposta resolve, só quanto aos limites, a conexão do RI ao CIU.

No entanto, segundo Jacomino e Augusto (2004), muitos registradores já estavam acostumados a não fazerem retificações a partir de informações cadastrais, sendo provável que agora estejam fazendo as retificações com base direta nas plantas do agrimensor (Lei n. 10.931/2004), sem exigirem a aprovação da medição e a certificação da Prefeitura Municipal competente. É o que os registradores pretendiam antes de se alterar a LRP:

Feito o levantamento por profissional habilitado, verificada a concordância dos confrontantes, não havendo alteração significativa de área, existindo comprovação da cadeia dominial dos imóveis confrontantes, devem os Oficiais ser autorizados a, mediante arquivamento de todos os documentos de comprovação, proceder à averbação atualizando a matrícula do imóvel. (CERVANTES, 2000, p. 167).

Apesar do Município não legislar sobre registros públicos, a legislação local pode afetar plantas e memoriais (CRFB, art.30, I), ratificando a exigência de que sejam aprovadas pelo Município. Se os registradores insistirem em desrespeitar a competência do Município, estaremos ingressando em uma nova fase da falta de conexão entre CIU e RI: antes pela imposição de fé pública às matrículas desatualizadas (BALBINO FILHO, 2001, p. 166-173) e, agora, atualizando-as sem a necessária autorização municipal, de modo independente do CIU. O fato provocará perdas irreparáveis à sociedade, ao CIU e ao futuro do nosso RI.

²⁴⁰ Ver sobre limites, realidade física e ‘realidade jurídica’ nos itens 1.1.1, 2.7, 2.9, 4.4 e 6.3.

7.7 Procedimentos Necessários para a Aprovação de Loteamentos

Segundo a experiência do autor junto a prefeituras, num procedimento técnico e normal para se lotear uma gleba, inicialmente o projetista providenciaria o levantamento topográfico da área a ser parcelada, encaminhando a medição para aprovação na prefeitura, a qual cadastraria os limites levantados, a fim de viabilizar o estudo técnico do parcelamento da gleba em futuros lotes, arruamentos e outras áreas públicas.

No entanto, a tentativa para se retificar administrativamente a descrição dos limites da gleba na matrícula tem sido infrutíferas ao longo de décadas na grande maioria dos municípios. A argumentação tem sido a validade do princípio da fé pública sobre os limites registrados na matrícula do imóvel e a suposta invalidade jurídica atribuída aos limites descritos no Cadastro 'Fiscal'. As alternativas indicadas pelos Cartórios tem sido trágicas:

- a) o projeto do loteamento tinha que ser aprovado com base nos 'limites legais' a que o proprietário 'teria direito na gleba', o que obrigava os técnicos a providenciarem na planta o desenho dessa gleba de modo igual ao descrito conforme previsto na matrícula do imóvel a parcelar;
- b) se o proprietário da gleba, o projetista do loteamento ou o município não concordassem com a 'recomendação' do RI, os limites existentes na matrícula do imóvel (antes da Lei n. 10.931/2004) somente seriam alterados mediante processo judicial contencioso, para retificar os limites do imóvel registrado (em cujo processo alguns juristas costumam não resolver o problema por um período extremamente longo), justificando-se que qualquer outra mudança nos limites do imóvel pode ferir o princípio da continuidade, além de mudar a área a que o proprietário 'teria direito';
- c) o loteamento da gleba poderia ser efetuado (aprovando ou não na prefeitura) com base em limites diferentes daqueles que constam nas matrículas, cuja opção não se recomendava por complicar os adquirentes posteriormente, por ocasião da tentativa de ingresso dos títulos no RI;
- d) como alternativa final, restava a opção por desistir da implantação do loteamento.
- e) após a publicação da Lei n. 10.931/2004 há registradores aceitando a realização de retificação administrativa das glebas mediante apresentação da planta do agrimensor e memorial, sem exigir a prévia e necessária aprovação do Município.

Desse modo, a definição da gleba no RI ficará ainda mais complicada, pois apesar de atualizada, sua validade jurídica está comprometida por desrespeitar totalmente a competência do Município no controle do solo urbano.

A imposição de fé pública aos limites descritos na matrícula (BALBINO FILHO, 2001, p. 162-174) sem representarem a realidade tem causado problemas gravíssimos e humilhantes aos engenheiros, que ficam seriamente prejudicados em suas atividades de agrimensura devido às dificuldades enfrentadas no RI pelos profissionais, nos processos relativos a projetos aprovados para edificações, para loteamentos, e em levantamentos pretendendo a obtenção de retificação na descrição dos limites de imóveis nas matrículas. É o caso tradicional no país, por exemplo, de dificuldades no planejamento, na análise e no controle municipal sobre áreas decorrentes da implantação de loteamentos urbanos totalmente legalizados.

Explicando sobre os procedimentos adotados por profissionais no Brasil para o levantamento dos limites de uma área a ser loteada, Hasenack (2000, p. 18-20) afirma que, infelizmente, ainda ocorre que um:

procedimento amplamente utilizado para concordar a situação física com a situação jurídica da propriedade é a confecção da planta com a utilização dos dados geométricos constantes no título de propriedade. Nesse caso nem se vai a campo para efetuar o levantamento (HASENACK, 2000, p. 20).

Segundo Hasenack (2000, p. 20-21), atualmente são comuns as glebas que se apresentam matriculadas com dimensões irreais ou aproximadas, serem parceladas mediante desmembramentos e loteamentos aprovados, licenciados e registrados apenas com base nos limites errados, ainda mantidos no RI. Na implantação física desses empreendimentos, conforme Rambo e Loch (2000), há necessidade de adaptação das medidas erradas e utilizadas nos projetos, às reais dimensões existentes nas glebas, resultando em alterações em quase todas as dimensões previstas para os terrenos.

O problema tem ocorrido onde há dificuldades para se obter a retificação na descrição dos limites da gleba a lotear, devido à imposição do registrador à validade dos limites matriculados.

Segundo Hasenack (2000, p. 20), há funcionários de prefeituras que recomendam para os profissionais nem irem a campo para executar o projeto. Indicam que é mais prático aprová-lo de acordo com os limites existentes no RI (pois só assim viabilizava-se o registro

do loteamento). Transformavam-se “problemas” jurídicos em problemas técnicos para se adaptar os limites dos lotes (projetados utopicamente) às reais medidas existentes na gleba, entravando o aperfeiçoamento do CIU, por se cadastrar limites utópicos.

7.8 Conexão Legal entre Registro e Cadastro Imobiliário Urbano

Segundo Batalha (1997, p. 15), logo após a LRP ser modificada pela Lei n. 6.140, de 28.11.1974 e pela Lei n. 6.216, de 30.06.1975, foi republicada em 16.09.1975 para entrar em vigor em 01.01.1976.

As normas já previam que deveria haver conexão do RI ao Cadastro, cujo vínculo deve constar no Livro n. 5 – Indicador Real, por determinação dos §§ 1º e 4º da primeira versão do art. 176, conforme Brasil (1974, p. 49). Atualmente a exigência é explícita na LRP, art. 176, II, 3, *b* e art. 225.

Segundo BALBINO FILHO (1976), o Provimento n. 2/75, emitido pelos Juizes de Direito da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos de São Paulo em novembro de 1975, já ratificava essa transferência legalizada (LRP) de informações do CIU para o RI:

Provimento n. 2/75, Art. 13, § 3º: Se por qualquer motivo, do título e da certidão ou do registro anterior não constarem os elementos indispensáveis à Matrícula (v.g. se o imóvel está do lado ímpar, distância da esquina mais próxima, etc.) poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (v.g. certidão da Prefeitura Municipal etc.).

Provimento n. 2/75, Art. 14, § 1º: Além dessa verificação só poderá ser feita a fusão de imóvel quando o requerimento for instruído de documento expedido pela Prefeitura Municipal ou pelo INCRA que a autorize, conforme se trate de imóvel urbano ou rural, respectivamente.

Provimento n. 2/75, Art. 42 - Sempre que o registro pretendido não possa ser feito, segundo o entendimento do Sr. Escrivão e o requerente não se conformar com a solução dada pelo Cartório, deverá ser suscitada dúvida (Lei 6.015/73, Art. 293), anotando-se o endereço do interessado para os fins do Art. 198, n. III da mesma Lei. (BALBINO FILHO, 1976, p. 365-371).

São Paulo, na qualidade de cidade mais populosa do Brasil, tem exercido inegável e decisiva influência na interpretação do conteúdo das normas em nosso país, nas mais diversas épocas. A interpretação e regulamentação que o Poder Judiciário de São Paulo deu à LRP, através do Provimento n. 2/75 acima, deixa evidente que registradores e juristas da época entenderam perfeitamente o modo como deve ocorrer a conexão do RI ao CIU.

7.9 Empecilhos à Conexão na Doutrina e nos Cartórios

Infelizmente houve uma completa inversão na interpretação da LRP, a partir de sua vigência, quanto à vinculação do RI ao CIU: Na prática, prevaleceu a teoria pregada desde 1976 (época da primeira edição) por Carvalho (1998), quanto à defesa de que o Cadastro deveria ser desenvolvido a partir do arquivamento das plantas apresentadas ao registrador, formando um simples e novo setor do RI.

Ceneviva (1979, p. 59 e 67) incrementou a idéia do RI integrar e incorporar o Cadastro, empolgando os interessados na teoria de Carvalho (1998), ao afirmar seu entendimento de que o propósito do legislador brasileiro seria que o assento dos bens imóveis consistisse na própria matrícula, cujo conjunto formaria o Cadastro. Essas doutrinas dominaram nos meios jurídicos (BALBINO FILHO, 2001, p. 162-174), e os registradores terminaram por impor diversos empecilhos ao ingresso de informações cadastrais no RI, conforme constatamos em itens anteriores.

Independente da doutrina formada por registradores e juristas que defendiam ser o Cadastro um simples arquivo de plantas no RI (seguindo a teoria de Carvalho) ou a simples descrição literal das características de imóveis nas matrículas (seguindo a teoria de Ceneviva), empresas da engenharia desenvolveram rapidamente cadastros urbanos nas grandes, médias e pequenas cidades do país (ver item 3.6), incentivados pela necessidade de planejamento e pelo IPTU, atualmente cobrado, ao que tudo indica, em praticamente todos os municípios do país. Atualmente o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001, art. 2.º, IV e VI) exige que no Município haja planejamento do desenvolvimento, além de ordenação e controle do uso do solo, o que seria quase impraticável se não existisse o Cadastro.

Muitos cadastros urbanos basearam-se na cartografia e na aerofotogrametria, sendo, nesses casos, contínuo o relacionamento entre as parcelas internas à área levantada em cada cidade, significando compatibilidade na descrição de limites entre parcelas vizinhas, dentro de determinadas precisões variáveis segundo o tipo de levantamento utilizado. Muitos cadastros urbanos já são descritos por coordenadas dispostas em meios digitais. Atualmente o CIU encontra-se em fase de aperfeiçoamento das informações (melhoria na precisão) e de ampliação das áreas cadastradas em cada cidade do país.

Constatou-se a necessidade de se provocar mudanças na doutrina que pregou indevidamente, até fins do século passado, o princípio de fé-pública sobre o conteúdo do

registro (BALBINO FILHO, 2001, p. 162-174), a qual considerava praticamente imutáveis as informações existentes na matrícula dos imóveis. Visando provocar alterações nessa doutrina e facilitar a abertura dos Cartórios às informações provenientes do CIU, abrindo caminhos para a conexão do RI ao CIU, seguiu-se à elaboração e depois publicação de alguns artigos científicos ligados à presente pesquisa.

O primeiro artigo foi desenvolvido e apresentado num seminário de aula na UFSC em maio/2001, sendo publicado posteriormente como Rambo e Philips (2002), cujo conteúdo derrubou o conceito de que as informações do CIU não teriam valor jurídico para serem utilizadas na atualização sistemática de informações erradas existentes nas matrículas do RI. Nery Junior e Nery (2003, p. 608-609), anotando sobre o CC, art. 1247, atualmente confirmam que o conteúdo do registro pode ser corrigido ou contestado mediante prova contrária que demonstre a verdade²⁴¹. Convém que a verdade dos limites do imóvel esteja previamente certificada pelo órgão cadastral competente, como sendo representação fiel dos limites reais, a fim de se evitar que informações fraudulentas ingressem no RI.

O segundo artigo foi desenvolvido por Rambo e Loch (2002), especificamente para provar que na gestão pública dos nomes de proprietários e de adquirentes, nossa legislação prevê que o fluxo das informações primárias deve ocorrer de modo natural, segundo o *princípio da instância*²⁴² (JUNQUEIRA, 2003, p. 149)²⁴³, novamente no sentido do CIU para o RI. Esse artigo prova que quando o CIU importa do RI os nomes dos proprietários, coloca estes nomes no lugar daqueles cadastrados como adquirentes habilitados (quanto aos pagamentos do ITBI) a adquirirem os imóveis, provocando-se, no CIU, desconroles que viabilizam a proliferação da venda dupla de imóveis no Município (por viabilizar a emissão de outro ITBI sobre o mesmo imóvel e o mesmo vendedor, mas para terceiro comprador).

O desconrole na gestão pública dos nomes de adquirentes tem dado origem à formação de um tráfico (envolve o comércio legal e o ilegal) imobiliário além da realidade (é a venda de propriedade putativa, que o vendedor já perdeu na alienação anterior), formado

²⁴¹ Neste trabalho verdade é entendida como representação fiel do que existe efetivamente na realidade.

²⁴² *Princípio da Instância* é aquele segundo o qual a defesa dos direitos depende da iniciativa do interessado. Trata-se do sistema vigente no Brasil, que deixa ao encargo dos interessados a iniciativa para a defesa de seus direitos.

²⁴³ Junqueira assim define “*Princípio da Instância* – Os atos do registro no Cartório de Registro de Imóveis serão feitos a requerimento da pessoa interessada, ou por ordem judicial ou a requerimento do Ministério Público, pois o registrador não pratica os atos de seu ofício [...] por iniciativa própria, dependendo sempre da provocação [...]”.

pelas vendas duplas de imóveis, as quais podem originar inúmeras ações judiciais. Esse negócio indecoroso beneficia financeiramente estelionatários (vendas duplas), notários (custas sobre a elaboração de escrituras públicas adicionais, contendo alienantes falsos, que já perderam a propriedade), registradores (custas sobre registros decorrentes das vendas duplas), advogados (incremento extraordinário na quantidade de ações judiciais vultuosas) e Poder Judiciário (custas arrecadadas sobre processos vultuosos que se acumulam morosamente, para discutir a propriedade ou a indenização sobre venda dupla de imóveis). Daí o perigo de que corporações tenham interesses na manutenção dessas irregularidades.

Em 20.05.2004 foi encaminhado para publicação outro artigo (RAMBO *et al*, 2004), visando provar que no Brasil o Município deve cadastrar os limites verdadeiros (a representação fiel dos *limites reais*) dos imóveis urbanos. Limite real é aquele existente *de facto* (THEODORO JÚNIOR, 1999, p. 21)²⁴⁴, não apenas virtual, projetado ou imaginado.

Os limites de parcelas existentes no CIU presumem-se definidos por profissionais legalmente habilitados (Lei n. 5.194/1966, art. 13), uma vez que a CRFB, art. 37, determina que a administração pública deve sujeitar seus atos à legalidade (MEIRELLES, 1999, p. 81-83). Do mesmo modo, na Planta de Quadra e na certificação de limites, que são serviços técnicos atribuídos aos profissionais ligados ao CREA (Lei n. 5.194/1966, art. 7.º), será obrigatória a assinatura, o número da carteira e a menção do título do profissional habilitado, para que o trabalho técnico tenha valor jurídico (arts. 12-14).

Do mesmo modo, os *limites legais* ou “limites constituídos pela transcrição” (THEODORO JUNIOR, 1999, p. 23-24), poderão ser substituídos na matrícula sempre que não representarem a verdade (LRP, arts. 212-213) independente da origem do erro existente na descrição do limite. Certamente outros países gostariam de possuir essa facilidade legal, que permite o aperfeiçoamento sistemático das informações registrais, direcionado ao registro da verdade proveniente do CIU (CRFB, art. 30, VIII).

²⁴⁴ “Sem a discriminação de facto, a situação dos imóveis lindeiros é de verdadeira comunhão, pela imprecisão dos contornos indispensáveis ao exercício do direito de propriedade.”

8 PROCEDIMENTOS NO CADASTRO VISANDO O REGISTRO

Neste capítulo sistematizam-se os procedimentos a serem efetuados no CIU, a fim de que as informações cheguem em melhores condições para ingressarem no RI. Devem-se controlar os procedimentos do administrado, de modo a se forçar que as normas sejam cumpridas. É a preparação para facilitar a execução da proposta (capítulo 9), de modo que se possa reduzir ou evitar os tipos de dificuldades relatadas nos capítulos 6 e 7. Para isso, o CIU deve se manter atualizado, além de arquivar todo o banco de dados históricos.

A proposta incentiva que os conflitos territoriais e reclamações sejam solucionados junto às prefeituras municipais, através de processos e recursos administrativos, evitando-se a vulnerável ação demarcatória e “um grande número de demandas que aportam hoje nos distribuidores judiciais do país” (GAJARDONI, 2003, p. 129-132).

Assim, todo projeto de parcelamento, de construção e de atualização dos limites de imóvel particular, será assinado sob responsabilidade do profissional de medição contratado, e será aprovado pelo Município, conforme Diniz (1997, p. 258-259), Jacomino (1997, p. 261) e Brasil (2004a, art. 30, VIII), provocando a transformação ou a atualização imediata do correspondente imóvel no CIU. A transformação imediata ocorre pela aprovação, porque sendo o Município competente para o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CRFB, art. 30, I e VIII), costuma possuir limitações administrativas²⁴⁵ específicas, regulamentando esses casos na legislação municipal.

Os proprietários podem solicitar certificação pública²⁴⁶ do que consta nos arquivos do Município (Lei n. 9.051/1995)²⁴⁷, nos termos previstos por Moraes (2002, p. 70-77), o qual apresentará essas certificações no Tabelionato, no Fórum e no RI, quando necessário.

²⁴⁵ Ver início do item 2.8.

²⁴⁶ Ver certidões cadastrais no item 2.10.

²⁴⁷ Lei n. 9.051/1995, Art. 1º As certidões para defesa de direitos e esclarecimento de situações, requeridas aos órgãos da administração centralizada ou autárquica, às empresas públicas, às sociedades de economia mista e às fundações públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, deverão ser expedidas no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado do registro do pedido no órgão expedidor.
Art. 2º Nos requerimentos que objetivam a obtenção das certidões a que se refere esta Lei, deverão os interessados fazer constar esclarecimentos relativos aos fins e razões do pedido.

A fim de esclarecer os fatos, convém que o CIU de cada Município forneça cópias da Planta de Quadra, constando nelas o n. da matrícula de cada lote, acompanhando as certidões fornecidas, para que estas sejam assimiláveis aos Cartórios e aos outros proprietários envolvidos na quadra. Assim, as atividades jurídicas ficarão perfeitamente integradas às atividades dos profissionais da área técnica, mantendo a estabilidade dos sistemas cadastral e registral, estabelecendo-se a desejada conexão do RI ao CIU.

Na medida em que as plantas de quadra, elaboradas pelo CIU, possuem também o n. da matrícula de cada lote (CARVALHO, 1998, p. 406) e suas cópias forem chegando no RI, formar-se-á um livro-índice prático para o Livro n. 4 – Indicador Real (LRP, art. 179, § 2º), atualmente obrigatório e ainda inexistente ou deficiente em diversos Cartórios.

A questão da informatização pode ser tratada de modo independente: Assim como o Município não precisa das matrículas em meio digital (porque o Município não vai alterá-las), o RI não precisa das bases cadastrais digitais (porque não vai elaborar um mapa temático para o Cartório, bastando possuir uma Planta da Cidade e arquivar as Plantas de Quadra para formar seu Livro n. 4 – Indicador Real). Se o Município quiser, disponibilizará a base cadastral em meio digital na Internet, mas isso não deve impedir que se cobre pelo fornecimento de certidões das Plantas de Quadra aos interessados, uma vez que a organização do Cadastro depende do ingresso de recursos. Ao RI interessa a Planta de Quadra atualizada e contendo as últimas transformações ocorridas no imóvel negociado.

Essa metodologia faz com que os conflitos territoriais urbanos sejam resolvidos administrativamente na prefeitura, conforme tem ocorrido em municípios onde os Cartórios mantêm as portas abertas às informações cadastrais, como Pato Branco-PR e outras cidades da região. Ficam por conta do RI apenas os conflitos relativos aos direitos (perda, aquisição e ônus da propriedade) sobre os imóveis, conforme lhe compete. Se a cada iniciativa do interessado a Prefeitura Municipal efetuar vistoria local e levantar informações do imóvel objeto, o CIU estará sempre atualizado (exatamente na medida da necessidade), incidindo os tributos sobre o imóvel tal como ele realmente existe.

Os interessados poderão esclarecer conflitos territoriais mediante o simples pagamento de vistoria e de certificação a ser fornecida pelo Município. Afinal, segundo Carvalho (1998, p. 395), a maioria das questões imobiliárias é evitada ao se completar a apresentação descritiva dos imóveis com as correspondentes representações gráficas.

8.1 Na Retificação de Erros

As características físicas dos imóveis mantiveram-se desatualizadas nas matrículas ao longo de décadas, conforme se constata em diversas pesquisas como Carneiro (2000, p. 6); Erba (1995, p. 4-7), Hasenack (2000, p.8), De Paula Neto (2002), Rambo (2000) e Sato (1996, p. 3-4). Em consequência, há necessidade da aplicação de providências imediatas para reformular o sistema, conforme se constata em Heissler (1988, p. 13-03), Ratton (1988, p. 03/09-03/10) e Swensson (1991, p. 218-228).

Atualmente é inadmissível que o Município, apesar da disponibilidade de técnicas modernas e de técnicos especializados, continue desconhecendo a definição precisa das dimensões das vias públicas e dos imóveis de sua cidade. O Município deve aprovar projetos de parcelamento e de construção ou cobrar IPTU e autorizar a alienação (através do recebimento do ITBI) somente para imóveis cadastrados de acordo com o que existe na realidade. Afinal, os tributos costumam incidir sobre a quantidade e tipo de construção e de terreno, o que não pode ser desconhecido no ato do preenchimento da guia a ser paga.

Assim, o interessado em alienar seu imóvel particular deve instruir seu pedido de escritura no Tabelionato, acompanhado de uma certidão atualizada do Registro Imobiliário, emitida pelo CIU competente para esclarecer as características do imóvel em negociação, o que também é necessário para a Prefeitura Municipal calcular o valor do ITBI.

O interessado em aprovar projeto para desmembrar ou edificar obra sobre seu imóvel particular também deverá obter previamente uma certificação cadastral atualizada do imóvel. A vistoria local e a correspondente certificação são necessárias para provar o estado atual do imóvel, uma vez que ele pode ter sido alterado anteriormente. Posteriormente o interessado poderá solicitar que a eventual diferença ou alteração seja averbada na matrícula do imóvel. Na alienação, a certidão municipal mencionada deverá ser encaminhada através de um tabelião, o qual fará constar na escritura pública (a ser registrada posteriormente) as atuais características verdadeiras (representação fiel da realidade) do imóvel.

O Município, ao certificar a existência dos limites de cada imóvel no Cadastro, poderá indicar a precisão dos levantamentos efetuados, conforme critérios técnicos e legais relativos aos processos e tipos de equipamentos empregados em cada serviço já aceito ou já efetuado pela administração. Porém, faz-se necessário que a Prefeitura Municipal realize

vistoria local, medindo totalmente o imóvel antes de fazer a certidão, a fim de aperfeiçoar e confirmar a precisão do levantamento anterior e de constatar eventuais alterações que os proprietários possam ter efetuado nos imóveis em certificação. Deve-se cobrar por essa atividade, a fim de custear as despesas com atos direcionados aos interesses particulares.

A prefeitura não deve se acanhar na cobrança das taxas dos serviços de certificar e de verificar ou efetuar medições no imóvel particular, de maneira a cobrir as despesas que envolvem uma qualidade satisfatória e adequada no registro dos imóveis em seu CIU. (RAMBO, 2000, p. 164).

Para fins de aperfeiçoar a qualidade dos dados cadastrais que estão sendo utilizados atualmente, convém que o Município competente, a partir de linhas paralelas ao meio-fio já existente, promova uma prévia definição física ordenadora da largura total de cada via urbana, mediante identificação dos vértices de entroncamentos das vias públicas (nas esquinas), coincidindo automaticamente com a definição dos vértices de todas as quadras.

Devem-se colocar marcos da medição em todas as extremidades das quadras (se a eventual construção de esquina não impedir a colocação do marco), de modo a tornar reais e evidentes os alinhamentos prediais, os quais, a seguir, devem ser respeitados para fins de orientar a implantação das futuras obras públicas e particulares na cidade.

O meio-fio costuma se apresentar bem alinhado em todos municípios, motivo pelo qual deve ser a base de referência a partir da qual definem-se os alinhamentos prediais que posicionam as divisas das quadras a serem piquetadas, medidas, verificadas e/ou reordenadas. Convém esses serviços se orientarem em conjunto por plantas de loteamentos e por levantamentos aerofotogramétricos, de maneira a viabilizar o planejamento das operações de campo que se fizerem necessárias. (RAMBO, 2000, p. 164).

O reordenamento ou a medição dos alinhamentos prediais dominantes e existentes definirá as vias públicas de veículos e de pedestres, o que convém seja realizado por profissionais especializados em aparelhos com GPS de precisão geodésica, formando levantamentos georreferenciados e mais duradouros para todas as quadras da cidade. Isto facilitará para o CIU promover as medições internas das quadras na medida da necessidade de fornecimento das certidões do Registro Imobiliário (LRP, art. 225) aos interessados (por ocasião da alienação do imóvel ou da aprovação de projetos), além de facilitar o controle das transformações de imóveis que venham a ocorrer no interior de cada quadra.

Conhecendo-se as coordenadas georreferenciadas dos cantos de quadra e os conseqüentes ângulos internos nos vértices desse polígono, os levantamentos dos lotes internos a cada quadra serão efetuados posteriormente (por ocasião das iniciativas do

interessado em cada quadra). Estes serviços localizados e eventuais permitem a aplicação de procedimentos mais simplificados, os quais podem ser efetuados por quaisquer profissionais ligados ao CREA. É que não há qualquer necessidade de nova utilização de GPS, pois estando cada polígono (quadra) já amarrado e georreferenciado, torna-se mais fácil o levantamento e o georreferenciamento (calculado a partir das outras coordenadas) dos lotes internos ao polígono conhecido.

Quem tem competência no perímetro urbano para emissão da certidão do Registro Imobiliário (ou do registro público dos imóveis) é apenas o Município, por disposição da CRFB, art. 30, VIII. O Dicionário Aurélio esclarece que cadastro é “1. registro público de bens imobiliários de um território.” (FERREIRA, 1993, p. 90). O RI, segundo denunciou Rambo e Loch (2000), registra apenas os direitos e títulos relativos a imóveis, conforme a LRP, art. 1º (atos jurídicos) e art. 172 (títulos ou atos).

É interessante observar que com o desenvolvimento das pesquisas individuais e numa proposta arquitetada com visão de conjunto e abordada propriamente por De Paula Neto (2002), surgiu finalmente um estudo mais adequado para resolver as retificações, englobando resultados e conclusões de diversas pesquisas sobre a atualização de limites no CIU e no RI. Tal proposta resolveu a questão específica da retificação de erros, ao propor um sistema moderno, no qual uma pessoa especialmente autorizada pelo Município executa um levantamento preciso, o qual é devidamente cadastrado e cujas informações são certificadas (pelo CIU) para serem repassadas (pelo interessado) diretamente ao RI, ou indiretamente, através de escrituras públicas lavradas nos Tabelionatos, ao serem encaminhadas as alienações de imóveis.

8.2 No Parcelamento de Glebas: Loteamento e Desmembramento

Convém lembrar inicialmente que o loteamento e o desmembramento constituem parcelamento do solo urbano, nos termos da Lei n. 6.766/1979, art. 1º.

Lei n. 6.766/1979, art. 2º, § 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. (Destaque nosso).

O desmembramento, segundo consta no antigo § 2º do art. 2º da Lei n. 6.766/1979, conforme Rizzardo (1998, p. 233)²⁴⁸, consiste em subdividir uma gleba em lotes, sem incluir a necessidade de novas vias e logradouros públicos e sem a necessidade de prolongamento, modificação ou ampliação das vias anteriormente existentes. Uma nova redação do dispositivo seria dada pela Lei n. 9.785/1999, mas segundo Brasil (2002, p. 575) foi vetada justamente porque a proposta alteraria o conceito até então em vigor.

Antes de se elaborar o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá providenciar a medição atualizada da gleba. Posteriormente a Prefeitura providenciará uma vistoria local (se não foi ela quem efetuou a medição atualizada) para constatar a veracidade da descrição das medidas, certificando o fato. A certificação atualizada do CIU é requisito para viabilizar a análise e aprovação do projeto de parcelamento, pois seria inviável analisar um projeto sem o conhecimento das dimensões efetivas do imóvel.

No Brasil, conforme relatado no Capítulo 3, circula grande quantidade de contratos ocultos aos terceiros que confiam no conteúdo do RI. Esses contratos de gaveta costumam se relacionar a empreendimentos (parcelamentos do solo e incorporações imobiliárias) aprovados pelo Município competente e ainda não registrados no RI.

Já tivemos um outro problema similar em nosso país com as hipotecas ocultas, famosas até metade do século XIX. Na França, as hipotecas ocultas e o sistema de Registro conferidor (este ainda praticado no Brasil, cujo sistema tem provocado a formação de contratos de gaveta) foram excluídos pelo exemplar Código de Napoleão.

No Brasil os contratos de gaveta são formados na grande maioria por compromissos de compra e venda, os quais costumam enfrentar maiores dificuldades ao ingresso no RI. Para o administrado vencer essa barreira, torna-se essencial entender bem o que vem a ser a averbação da cláusula de inalienabilidade²⁴⁹, a qual facilita extremamente a abertura das portas do RI à publicação dos pré-contratos (LRP, art. 167, II, 11).

No item 4.4 já vimos que o ônus segue o imóvel na alienação. Assim, se o promissário comprador não consegue registrar seu contrato devido a problemas com os princípios do registro, deixará de adquirir o direito real à aquisição (CC, art. 1.417), mas terá

²⁴⁸ Lei n. 6.766/1979, art. 2º, antigo § 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

²⁴⁹ Ver inalienabilidade no item 4.6.

facilidades para averbar a cláusula de inalienabilidade relativa, existente em toda a promessa, através da qual o proprietário declara a constrição que fez ao seu direito real.

Averbada essa cláusula, iniciam-se os seus efeitos, obrigando que o promitente vendedor ou seus sucessores só possam alienar o imóvel em favor da pessoa beneficiada pela constrição. A publicação dessas cláusulas é importante porque podem indicar a transformação do imóvel no Cadastro, ao denunciar que a gleba foi loteada (caso a inalienabilidade relativa é sobre um lote ainda não matriculado) ou que estão sendo construídas unidades autônomas em edificação (caso a inalienabilidade relativa dispõe sobre uma futura unidade isolada de construção cuja incorporação não está registrada).

8.2.1 Parcelamento Licenciado e Registrado

O ato de licença depende do projeto de loteamento e de desmembramento ser aprovado pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, quando este for o caso (Lei n. 6.766/1979, art. 12). Abrangendo mais de um Município ou circunscrição, a gleba a ser loteada já estará registrada no RI de todas circunscrições²⁵⁰, mas seu parcelamento estará condicionado à aprovação em todos os municípios e ao registro em todos cartórios, de modo que cada lote resultante pertença à circunscrição de apenas um RI²⁵¹.

As áreas que, no projeto aprovado e no memorial descritivo de loteamento, constarem com previsão de se integrarem ao domínio público não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador (Lei n. 6.766/1979, art. 17), a não ser que ocorra caducidade da licença (art. 18, se o parcelamento não ingressar no RI dentro de 180 dias) ou se o loteador e todos eventuais adquirentes desistirem do loteamento já registrado (art. 23, II e III, dependendo também de anuência da Prefeitura).

No caso de loteamentos já aprovados, a Prefeitura Municipal costuma incentivar e promover a ocorrência do registro (LRP, 167, I, 19) para garantir que as áreas públicas projetadas passem ao domínio do Município (Lei n. 6.766/1979, art. 22) logo após a aprovação do respectivo projeto. Com o registro e conclusão do parcelamento, abrem-se as matrículas próprias de cada lote e encerra-se a matrícula da gleba.

²⁵⁰ LRP, art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo: [...];

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência; [...].

²⁵¹ Lei n. 6.766/1979, art. 21, § 1.º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

Após a aprovação do parcelamento do solo o proprietário não pode mais alienar a gleba original sem considerar a existência do parcelamento. É ilegal o Município arrecadar o ITBI de uma gleba já alterada e destinada a se transformar em lotes devido a vontade do proprietário e por aprovação do Município competente, ao qual cabe controlar o uso e a ocupação do solo urbano. Mas pode-se alienar os lotes ou as frações de terreno correspondentes.

Caso o loteador quiser repassar seus direitos sobre toda a propriedade, deverá alienar não mais a gleba, mas o parcelamento dela ou, melhor ainda, a totalidade de seus lotes e, naqueles não concluídos, a totalidade das frações de terreno, repassando ao sucessor os direitos e obrigação que possuir no empreendimento (Lei n. 6.766/1979, art. 29).

8.2.2 Parcelamento Licenciado e Ainda Não Registrado

O direito registral imobiliário impede a aquisição da propriedade de lote pertencente a parcelamento aprovado, enquanto este não for registrado (LRP, art. 195). O adquirente, então, poderia pretender que seu contrato ou promessa do lote seja registrado para obter inicialmente ao menos a aquisição das frações ideais de gleba correspondentes, as quais seriam regidas pelo condomínio geral (CC, arts. 1.314 a 1.330). O argumento seguiria o princípio de que se o registrador não considerou a existência dos lotes, consideraria a existência da gleba (CC, art. 170), registrando o contrato ou a promessa de lote como sendo frações ideais de imóveis não loteados (LRP, art. 167, I, 9; 29 e art. 169).

A verdade é que a constituição dos lotes e, em consequência, a transformação da gleba, são consequências da aprovação ou do licenciamento do parcelamento na Prefeitura Municipal, e não da publicação do parcelamento no RI. Afinal, o proprietário de gleba tem direito de efetuar o parcelamento, gerando, o registro deste, outras consequências. O ordenamento territorial (CRFB, arts. 30, VII; 182) e a função social da propriedade (CRFB, art. 5º, XXIII; art. 170, III; § 2º do art. 182) indicam que a transformação aprovada e ocorrida na gleba deve ser respeitada e considerada pela sociedade.

Não procede a afirmação de que o adquirente só poderia contratar após o loteamento ou o parcelamento estar registrado e apenas de acordo com o modelo de contrato depositado. Afinal, a norma apenas autoriza que “Os compromissos [...] poderão ser feitos [...] de acordo com o modelo depositado [...]” (Lei n. 6.766/1979, art. 26, destaque nosso).

Entretanto, o legislador não poderia impedir o registro de alienação tanto da gleba quanto do parcelamento aprovado e ainda não registrado e dos lotes a eles pertencentes, sem dar uma solução conveniente para a garantia dos negócios imobiliários e dos direitos do adquirente. Assim, as normas determinam que o interessado poderá publicar a cláusula de inalienabilidade relativa (LRP, art. 167, II, 11) ou o próprio pré-contrato (LRP, art. 246).

averbações constituem lançamentos de atos meramente alteradores ou esclarecedores das matrículas e registros, ainda que, em certos casos, como no das promessas de compra e venda de terrenos loteados, ou nos de incorporação condominial, sejam atributivas de direito real (FERREIRA DA LUZ, 1974, p. 49 apud BALBINO FILHO, 1990, p. 17).

Ocorrendo a caducidade da licença por falta do registro do parcelamento e havendo lotes já compromissados, o projeto deverá ser obrigatoriamente encaminhado para posterior e nova aprovação. Os adquirentes deverão suspender o pagamento das prestações e notificar o loteador, averbando seus títulos. Afinal, os compromissos são irretratáveis (Lei n. 6.766/1979, arts. 25, 29, 39 e 40) e, depois de quitados, valem como títulos para o registro da propriedade (Lei n. 6.766/1979, § 6º do art. 26 e art. 41).

O loteador está proibido de vender ou prometer vender parcela de loteamento ou de desmembramento não registrado, mas isso não torna nulos os contratos efetuados com desrespeito a esse dispositivo. Pelo contrário, a nulidade ocorreria se a realização do negócio jurídico proibido (venda ou promessa da parcela de loteamento ou de desmembramento não registrado, Lei n. 6.766/1979, art. 37) fosse praticada sem que a lei cominasse a sanção aplicável (CC, art. 166, VII). No caso, a sanção prevista pelo legislador consiste em crime qualificado contra a Administração Pública, sujeitando o loteador a reclusão e a multa prevista na Lei n. 6.766/1979, art. 50, I e seu parágrafo único, I.

Quanto ao registro, deve-se entender que o papel do mesmo, no tocante ao compromisso de compra e venda, é apenas garantir o comprador contra eventual ato de disposição por parte do vendedor, em prejuízo dos direitos de aquisição daquele.

Ao demais, o compromisso de compra e venda constitui matéria de direito especial, que o Código Civil, como norma comum, não alcança. Por outro lado e para encerrar, o próprio Digesto Civil de 2002, pelo tratamento que dispensa ao contrato como instituto, não autoriza o retrocesso individualista e formalista, na interpretação dos artigos 1417 e 1418. (PILATI, 2003, p. 70).

8.2.3 Parcelamento Clandestino

Os negócios jurídicos decorrentes de compromissos e de contratos de compra e venda de lotes pertencentes a parcelamentos clandestinos (não aprovados pelo Município

competente) seriam completamente nulos (CC, art. 166, II) por inexistência jurídica dos lotes, embora pudessem valer em relação às frações ideais da gleba, se considerada em condomínio tradicional (CC, art. 170). No entanto, a norma especial prevalece sobre a geral, tornando esses negócios irretratáveis (Lei n. 6.766/1979, art. 25), beneficiando os adquirentes e o interesse público.

Pela importância, o legislador caracterizou que, ao negociar os lotes pertencentes a parcelamento clandestino, o loteador incorre na infração de crime qualificado contra a Administração Pública (Lei n. 6.766/1979, art. 50).

Segundo a Lei n. 6.766/1979, arts. 38-41, o loteador deverá regularizar o parcelamento a partir do recebimento de notificação emitida pela Prefeitura Municipal ou pelo Ministério Público, sob pena da Prefeitura Municipal poder fazê-lo pelo loteador.

8.3 Na Subdivisão ou no Remembramento de Lotes Urbanos

A subdivisão de lote, também conhecida por desdobro, consiste em transformar um lote em dois ou mais, a requerimento efetuado junto ao Município competente, a pedido do proprietário. “Para o desdobro é necessária autorização da Prefeitura local, nos termos de suas peculiaridades locais e das zonas urbanas de cada município e dentro dos limites de áreas mínimas estabelecidas pela Lei” (JUNQUEIRA, 2003, p.107-108).

A *subdivisão* de lotes (já servidos de infra-estrutura básica nos termos do § 4º do art. 2º da Lei n. 6.766/1979) não deve ser confundida com o parcelamento de solo efetuado através do *desmembramento*, legalmente relativo a glebas que precisarão destinar parte do terreno para as áreas de utilidade pública previstas no inciso I do art. 4º da Lei n. 6.766/1979. Os lotes derivam de glebas que já reservaram as áreas para as vias e outras utilidades públicas. Na subdivisão do lote esse requisito da área pública já estará cumprido.

O remembramento consiste em transformar dois ou mais lotes em um só. É realizado através de requerimento junto ao Município competente (CRFB, art. 30, VIII), a pedido do detentor de domínio sobre o imóvel.

Após a Prefeitura Municipal analisar e aprovar a subdivisão ou o remembramento de lote conforme solicitação do administrado, deverá cadastrar imediatamente a transformação ocorrida nos imóveis, podendo certificar o fato aos interessados.

As novas informações cadastradas devem ingressar imediatamente no sistema cartográfico e de processamento de dados da Prefeitura Municipal, de modo que a informação atualizada fique disponibilizada para consulta nos demais setores ou departamentos do Município. Desse modo, a cobrança de tributos passa a incidir imediatamente sobre as novas configurações dos imóveis transformados, conforme determina a CRFB, art. 37, XXII.

O CIU deverá centralizar as informações dos diversos setores da Prefeitura Municipal, de modo que qualquer pretensão relacionada com a propriedade transformada, seja aplicada considerando sempre as novas configurações do imóvel existente.

8.4 Na Construção de Unidades Autônomas

Já comentamos (no item 6.9) que a administração pública deve inviabilizar a ocorrência da alienação dupla e ilegal de imóveis a terceiros de boa-fé, mediante rígidos controles na emissão e no pagamento das guias do ITBI. Embora as vendas duplas tenham ocorrido tradicionalmente em relação aos lotes lançados a partir de loteamentos, o assunto será direcionado ao estelionato que tem sido mais aplicado nas incorporações imobiliárias.

No item 4.8 analisamos como ocorre o estelionato praticado na venda dupla de um imóvel, discriminando do estelionato praticado quando é vendido um imóvel que o proprietário já havia prometido em venda anteriormente para outra pessoa (item 4.5). É este o caso que tem ocorrido frequentemente no Brasil, tendo aqui importância porque costuma envolver o desrespeito (no RI) às transformações já ocorridas com os imóveis no CIU.

O estelionato decorrente da venda de um imóvel já prometido para outra pessoa não caracteriza propriamente uma venda dupla, porque o sucessor do proprietário recebeu não a propriedade completa e presumida como descrito na matrícula do imóvel, mas, certamente, a propriedade verdadeira porém limitada, tal qual o titular possuía no ato da alienação, com o ônus de ser transferida ao promissário comprador.

A questão assume importância no estudo porque, vista sob esse ângulo, viabiliza que os interessados possam ingressar com seus pré-contratos no RI a qualquer tempo, mesmo depois do vendedor transferir a propriedade para outros (conforme previsto no atual CC, arts. 1.417-1.418), fazendo com que finalmente a publicação da promessa denuncie

oficialmente que o imóvel foi transformado no CIU, estando destinado a uma construção aprovada no órgão competente.

Depois de averbada a promessa relativa a incorporação imobiliária aprovada pelo Município e ainda não registrada, o registrador obriga-se a exigir, como requisito ao pretense registro de outras alienações, o prévio registro da incorporação da construção em andamento ou o prévio registro da instituição do condomínio da obra concluída.

Registrada a incorporação ou a instituição do condomínio, o próximo registro relativo à unidade objeto da promessa pode ser aceito apenas em favor do promitente comprador que já averbou sua promessa, o que tende a resolver administrativamente uma grande quantidade de litígios cuja disputa judicial costuma demorar alguns ou muitos anos. Só assim o RI estará devidamente em conexão às informações do CIU.

A conexão do RI ao CIU não tem ocorrido nas incorporações imobiliárias porque quando estas não são registradas (ver item 6.6), está se impedindo que muitos pré-contratos ingressem no RI (ver item 6.8), o que é um convite para o incorporador de má-fé transferir para outra pessoa o imóvel que já estava comprometido (ver item 4.5).

Segundo Rambo e Loch (2002), a Prefeitura Municipal pode inviabilizar o estelionato da venda dupla de imóveis e o da venda de imóvel já comprometido, bastando efetuar um rígido controle sobre a arrecadação do ITBI. Como se sabe, o Município cadastra os adquirentes quando estes pagam o devido ITBI sobre seus contratos. Mas muitos adquirentes não encaminham ou não conseguem ingressar com seus títulos no RI.

Tem sido comum, nesses casos, o proprietário que negociou seu imóvel (por promessa irretratável ou por contrato de compra e venda) retirar uma certidão provando que o imóvel ainda está em seu nome no RI. Mediante apresentação dessa certidão, tem conseguido recadastrar seu nome no CIU, retirando indevidamente o nome do adquirente, conforme Rambo *et al* (2003) indica ter ocorrido em Balneário Camboriú. Com isso o 'proprietário' poderá emitir nova guia de ITBI, constando seu nome como alienante, o que viabiliza o encaminhamento da escritura pública alienando o mesmo imóvel para outra pessoa. De outro modo nem haveria venda dupla de imóveis, porque o pagamento do ITBI incide no negócio sobre promessa e sobre alienação de imóveis (CRFB, art. 156, II).

Para evitar a prática do estelionato, segundo Rambo e Loch (2002), o Município deverá arquivar o comprovante da existência do título (nome do Tabelionato, n. do Livro e

n. da Folha da Escritura Pública, ou a fotocópia do contrato ou da promessa particular) que originou a geração do tributo. O Município tem obrigação de possuir ou indicar as provas que originaram a emissão da guia do tributo que arrecadou. Quitada ou emitida a guia, a inclusão do nome do adquirente nos arquivos do CIU tem sido comum e automática.

Arquivada a cópia ou o n. do título que deu origem ao tributo, o Município estará de posse da prova contrária à presunção da propriedade registrada, devendo retirar o nome do adquirente somente mediante requerimento acompanhado de prova da existência de rescisão que desconfigure o negócio objeto do ITBI. Nesse caso, antes de receber novo tributo sobre o mesmo imóvel, o Município deverá assegurar a imediata e preferencial restituição do ITBI anterior (CRFB, art. 150, § 7.º)²⁵².

Assim, impede-se a venda dupla de imóvel no Município, mediante controle para que não seja emitida mais de uma guia de ITBI para o mesmo alienante de um imóvel, sem que a rescisão do negócio anterior seja comprovada. Se mesmo assim ocorrer a venda em duplicidade, os títulos serão registrados em dias distintos (LRP, art. 190-192), publicando a irregularidade para não envolver novas vítimas. Nesse caso, o adquirente do título emitido por primeiro, terá direito à aquisição do imóvel, conforme relatado nos itens 4.8 e 4.5.

Muitos Tabelionatos tem procurado, por vezes com sucesso, efetuar convênios com a Prefeitura Municipal, para que aqueles possam emitir, a qualquer tempo, guias de ITBI diretamente em seus Cartórios, mediante controle on line disponibilizado pelo Município. Tal sistema tem sido dessastoso à gestão territorial. Basta ver que os profissionais do CIU não ficam sabendo com antecedência quais os imóveis que serão negociados. Não basta saber que a guia está sendo emitida, uma vez que isso não interessa mais nem ao Cadastro Fiscal, que é um dos componentes do CTM.

Atualmente (e isso tem ocorrido em Pato Branco/PR), antes da emissão de cada guia de ITBI, deve-se efetuar uma vistoria local, para se constatar a existência de modificações realizadas nos imóveis. Nessas vistorias, tem sido muito comum a constatação da existência, no lote, de edificações (anteriormente cadastradas ou não) ainda não averbadas, as quais são avaliadas e constam na tributação das guias de ITBI. Não constando alguma das edificações

²⁵² CRFB, art 150, § 7.º A lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido.

na matrícula, o Tabelião tem declarado na escritura que a alienação do imóvel não inclui outras construções averbadas (embora no ITBI conste construções).

8.4.1 Condomínio Tradicional, Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária

O *condomínio geral ou tradicional* sobre imóveis está sujeito ao regime de direito comum estabelecido no CC, arts. 1.314-1.330, que dispõem do domínio conjunto exercido por cota ideal de mais de uma pessoa sobre o mesmo imóvel, seja terreno, edificação ou unidade autônoma (Lei n. 4.591/1964, art. 6º). Cada condômino pode utilizar a propriedade conforme sua destinação, exerce os direitos compatíveis com a indivisão, reivindica de terceiro, defende a sua posse e alheia sua parte ideal ou pode gravá-la (CC, art. 1.314).

Tanto a venda de um imóvel isolado quanto das frações ideais possuídas em comum são efetuadas por escrituras públicas, lavradas em Tabelionato. A alienação ainda pode ser efetuada por contrato de promessa de compra e venda público ou particular. Em todos os casos, o alienante deverá, em igualdade de condições e se for o caso, dar preferência de aquisição aos demais condôminos (CC, art. 1.322).

Se o imóvel for divisível, cada condômino poderá exigir a divisão da coisa comum (CC, art. 1.320), caracterizando o condomínio edilício, se resultar em mais de uma unidade autônoma de construção sobre o mesmo lote. Em todos os casos de compromisso ou contrato de compra e venda, o documento de alienação deverá ser obrigatoriamente (LRP, art. 169) registrado (LRP, art. 167, I, 9, 18, 20 e 29).

O *condomínio edilício* é sujeito ao regime comum estabelecido no CC, arts. 1.331-1.358 e ao regime especial estabelecido na Lei n. 4.591/1964, arts. 1ª a 27, que dispõem sobre domínios autônomos exercidos sobre unidades imobiliárias isoladas, pertencentes a uma edificação ou conjunto de edificações construídas sobre o correspondente terreno.

No condomínio edilício haverá partes comuns (fundações, teto, dependências de uso comum, etc.) que constituirão condomínio de todos e serão inscriteveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade (Lei n. 4.591/1964, art. 3º), e haverá partes privadas (aptos., salas, lojas, etc.), constituídas por unidades com saída direta para a via pública, ou por processo de passagem comum. A edificação poderá ser alienada no todo ou em parte, mas cada unidade isolada constituirá uma propriedade autônoma (art. 1º) com designação própria, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva (art. 2º).

A *incorporação imobiliária* (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 28) é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação, antes de iniciada ou de concluída a edificação (art.29), total ou parcial (parágrafo único do art. 28) das frações ideais de terreno correspondentes a unidades autônomas.

A incorporação imobiliária está sujeita a um regime de direito especial, incidente sobre a construção de unidades isoladas, com projeto aprovado e em vigor ou pendente de aprovação (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 29).

Diversos fatores enunciados na Lei n. 4.591/1964 obrigam o Município a lançar no CIU, logo após a aprovação do projeto da edificação, cadastros específicos para as frações ideais de terreno correspondentes a cada futura unidade isolada. Ao se constatar a conclusão da obra, as áreas de construção total de cada unidade devem ser lançadas nos respectivos cadastros próprios. A necessidade ocorre porque essas propriedades são autônomas e devem ser tratadas como exclusivas desde a aprovação do projeto respectivo:

- a) cada unidade isolada deve ser sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva (Lei n. 4.591/1964, art. 2º);
- b) cada unidade isolada ou o conjunto delas podem ser alienados, constituindo cada unidade, sempre uma propriedade autônoma (Lei n. 4.591/1964, art. 1º);
- c) cada unidade autônoma será tratada, para efeitos tributários, como se fosse prédio isolado (Lei n. 4.591/1964, art. 11);
- d) a intenção de promover e realizar a construção de edificações compostas de unidades autônomas, se transforma em incorporação imobiliária pelo simples intuito de alienação total ou parcial dessa edificação (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 28);
- e) presume-se a vinculação do negócio da construção com a alienação das frações de terreno, se no ato da negociação o projeto já se encontrava aprovado e válido, ou pendente de aprovação (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 29);
- f) incide ITBI para contrato de promessa ou venda das unidades autônomas ou das frações ideais de terreno vinculadas à sua construção (Lei n. 4.591/1964, consequências do art. 11);

g) o ITBI incidente na alienação de unidade isolada é calculado com base nas frações ideais de terreno e na correspondente área total construída (Lei n. 4.591/1964, conseqüências do art. 11).

Para aprovar o projeto da edificação, a Prefeitura Municipal deve exigir que cada unidade isolada tenha designação própria (nº da loja, do apto., etc.) e que seja apresentado o cálculo das frações ideais de terreno e das áreas correspondentes a cada unidade isolada. A exigência procede porque em qualquer alienação (venda, promessa, permuta, doação ou herança) total ou parcial do imóvel já aprovado, os tributos incidirão obrigatoriamente sobre as frações ideais de terreno pertencentes a cada unidade e, depois de concluídas, incidirão também sobre as áreas de construção vinculadas às mesmas unidades.

A alienação de unidade autônoma antes do término da obra implicará na formação de incorporação imobiliária. A ocupação de mais de uma unidade concluída implicará na formação de condomínio. A incidência do IPTU deve ser individualizada para cada unidade, tornando inevitável a necessidade de cálculo das áreas e das frações ideais. Assim sendo, todas edificações projetadas ou em construção devem ser tratadas, na gestão pública da propriedade, como se pertencessem a incorporações imobiliárias.

8.4.2 Incorporação Imobiliária Licenciada e Registrada

Se o incorporador possui apenas a aprovação do projeto do empreendimento, a incorporação imobiliária encontra-se irregular, devendo o incorporador ser multado e poderá ter sua obra embargada por falta do alvará (licença) de construção. Possuindo a aprovação do projeto e o alvará autorizando a realização da construção do prédio, a incorporação imobiliária estará completamente regularizada perante o Município competente para controlar o uso e ocupação do solo urbano.

Segundo Rambo e Loch (2002), o Município deve cadastrar de imediato os projetos de construções aprovadas, atribuindo inscrições imobiliárias próprias para as frações ideais de cada futura unidade autônoma (apartamento, loja, sala, etc.). Quando houver incidência de ITBI, as guias serão emitidas para as novas inscrições cadastrais, não constando o lote que foi transformado, mas as frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas da construção aprovada a pedido do proprietário.

Sendo a guia do ITBI elaborada para parte ou para a totalidade das frações ideais de terreno correspondentes às unidades autônomas projetadas, o adquirente saberá oficialmente que o lote foi destinado à construção já aprovada.

Imediatamente após o Município constatar que a edificação está concluída, devem-se cadastrar as áreas construídas de cada unidade autônoma, para que os tributos futuros não incidam apenas sobre as frações ideais de terreno. Esses procedimentos facilitarão a ocorrência da perfeita conexão de informações entre o CIU e o RI, bem como entre os próprios setores internos da Prefeitura Municipal.

A incorporação imobiliária é a atividade exercida com a intenção de promover e realizar a construção de unidades isoladas, para alienação total ou parcial antes de se concluir a obra. Assim, o empreendimento pode ficar caracterizado com o recebimento de uma carta de opção para aquisição ou permuta do lote escolhido, e com o encaminhamento da realização do anteprojeto arquitetônico, por exemplo. Também ocorre pelo arquivamento de documentos relativos ao empreendimento (Lei n. 4.591/1964, art. 32) e pela realização da carta-proposta ou do documento de ajuste preliminar junto aos potenciais adquirentes.

Antes do incorporador efetivar a incorporação imobiliária como negócio irretratável, poderá fixar um prazo de carência (Lei n. 4.591/1964, art. 32, *n*), dentro do qual poderá desistir do empreendimento (art. 34). A declaração do prazo de carência será arquivada com os demais documentos no RI. O incorporador terá no máximo 60 (sessenta) dias após o prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção e da Convenção do Condomínio. Caso não for declarada a existência do prazo de carência, os 60 (sessenta) dias serão contados a partir da data de qualquer negócio provisório e escrito, tal como uma carta-proposta ou um documento de ajuste preliminar (art. 35 e seus §§ 1º a 4º).

A realização de um ou mais contratos de compra e venda, promessas de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, torna o empreendimento irretratável (Lei n. 4.591/1964, art. 32, § 2º). O registro²⁵³ desses contratos conferem direito real (sobre

²⁵³ LRP, art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro: [...];

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; [...].

a coisa) oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou contra quem o suceder (art. 32, § 2º).

O legislador deixou evidente o efeito da cláusula de inalienabilidade relativa, ao determinar que, caso o incorporador não forneça a escritura definitiva das frações ideais de terreno em 60 (sessenta) dias a partir da emissão do pré-contrato e excluído eventual prazo de carência (Lei n. 4.591/1964, art. 35), o pré-contrato (definição análoga à Lei n. 6.766/1979, § 1º do art. 27) poderá ser averbado no RI, conferindo direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato definitivo (Lei n. 4.591/1964, § 4º do art. 35). E arrematou:

CC, art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento preliminar, e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (Destaques nossos).

8.4.3 Incorporação Imobiliária Licenciada e Ainda Não Registrada

Um grande problema nacional ligado à propriedade imobiliária é a grilagem²⁵⁴ de terras, desenvolvida a partir de escrituras públicas falsas e até envolvendo participação de Cartórios. Enquanto as grilagens já realizadas se consolidam nas regiões populosas, avolumam-se os golpes aplicados contra adquirentes de unidades construídas em incorporações imobiliárias não registradas, geralmente negociadas através de compromissos de compra e venda. É com estas que nos preocuparemos a seguir.

Alguns Cartórios participam na grilagem de terras, registrando ou realizando falsas escrituras públicas (FERREIRA, 1993, p. 279). Outros contribuem mais decisivamente na venda dupla de imóveis, ao impedirem o ingresso, no RI, de *compromissos de compra e venda* de unidades autônomas pertencentes a incorporações imobiliárias não registradas, transformando esses compromissos em *contratos de gaveta* (RAMBO e LOCH, 2002).

Por estes e tantos outros motivos dignos de ponderação, é que entendemos serem de transcendental importância as funções dos Cartórios de Notas e Imobiliários com relação ao tema enfocado. Aqueles têm a tarefa de aperfeiçoar o ato de vontade das partes, através da escritura, e estes, de garantir a publicidade do ato para o conhecimento de terceiros. Dada a relevância do direito de propriedade, gerador de expressiva parcela dos negócios realizados, aos militantes cartorários não será admitido um conhecimento limitado e superficial da matéria, pois, no seu

LRP, art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

²⁵⁴ Ver grilagens nos itens 6.1 e 6.2.

desempenho correto e eficaz, repousa a segurança dos terceiros envolvidos nas transações imobiliárias. (FIORANELLI, 2001, p. 154).

Não raro, temos tido conhecimento de falta de averbação de cláusulas restritivas nos Cartórios de Registro de Imóveis, fato que espelha, além da falta de atenção no exame do título, o desconhecimento do alcance e objetivos das restrições estabelecidas por lei. Essa atuação num Cartório irá, fatalmente, contribuir para o estabelecimento de irreparáveis prejuízos às partes, sem se falar na eventual responsabilidade que dela poderá advir para a própria serventia. (FIORANELLI, 2001, p. 154).

Uma promessa para alienação de futuras unidades autônomas consiste em uma restrição imposta ao poder de disposição do proprietário, através de uma cláusula de inalienabilidade relativa²⁵⁵, segundo a qual as futuras unidades somente serão alienadas para as pessoas especificamente indicadas no contrato.

Tais restrições sempre tiveram seus opositores, brilhantes juristas e magistrados, circunstância que tem gerado, ao longo do tempo, uma jurisprudência sempre divergente. Contudo, é inegável que elas tem prevalecido, pois os nossos Códigos e um variado conjunto de normas têm consagrado o instituto e sua aplicação, validade e eficácia.

As baterias contrárias, invariavelmente, se voltaram principalmente contra a cláusula de inalienabilidade, por excluir ela, do comércio, um bem por um período prolongado. Mas, a constatação de sua utilidade [...] tem superado todos argumentos em contrário. (FIORANELLI, 2001, p. 155).

Convém lembrar, por oportuno, que essas cláusulas devem ser obrigatoriamente averbadas no Registro da Propriedade, por determinação da LRP, art. 167, II, 11:

LRP, art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

II – a averbação:

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; (destaque nosso).

Os registradores desrespeitam prescrições legais obrigatórias, se não averbarem os compromissos de compra e venda (LRP, art. 167, II, 5, art. 169 e art. 246) e suas cláusulas de inalienabilidade (LRP, art. 167, II, 11). Mas há quem veja o registro ou a averbação de uma promessa como uma pressão sobre os cartórios (CARVALHO, 1998, p. 452 e 455). Também há registradores contrários à publicação da cláusula de inalienabilidade, por entenderem que sua publicação causaria impactos contrários ao tráfico imobiliário (CARVALHO, 1998, p. 354, 378 e 454).

Segundo o Dicionário Aurélio (FERREIRA, 1993, p. 541), o tráfico pode envolver negócio indecoroso ou fraudulento. Temos constatado a indicação de que o tráfico imobiliário tem sido incentivado no Brasil, através de:

²⁵⁵ Ver inalienabilidade relativa no item 4.6.

- a) indevida defesa da fé pública registral (encobre as grilagens já registradas; defende o terceiro adquirente, em prejuízo do adquirente anterior);
- b) defesa exagerada aos princípios registrais (impede o ingresso e até o protocolo de títulos no RI, formando a acumulação dos conhecidos *contratos de gaveta*; transforma a propriedade putativa ou aparente em propriedade verdadeira²⁵⁶).
- c) desprezo às informações cadastrais (averbam-se retificações não aprovadas; dispensa-se a necessidade de certidões cadastrais atualizadas na alienação de imóveis; registram-se alienações totais de glebas, desconsiderando a existência de parcelamentos aprovados e não registrados; registram-se alienações de lotes, desconsiderando a existência de incorporações imobiliárias aprovadas; defesa do cadastro interno ao RI).

Por outro lado, a realização de negócios imobiliários fraudulentos pode se refletir na evicção, resultando em retração geral ao comércio de imóveis. A insegurança será maior se envolver a falta de publicação aos negócios pendentes. Defende-se, neste trabalho, o comércio com crescimento progressivo, baseado no aperfeiçoamento cadastral; no controle fiscal; na defesa do adquirente e na eficácia da publicidade registral. Apenas a publicação plena de todos negócios poderá proteger o terceiro adquirente, para que este não fique sujeito a negócios pendentes e ocultos. O RI deve publicar os direitos e averbar todas suas modificações, para o adquirente sempre saber o verdadeiro estado jurídico da propriedade.

8.4.3.1 O Registro Geral e o Registro Auxiliar após a aprovação da construção

O incorporador está proibido de negociar sobre unidades autônomas antes de registrar a incorporação imobiliária (Lei n. 4.591/1964, art. 32²⁵⁷). Mas isso não torna nulos os contratos efetuados com desrespeito a esse dispositivo. Pelo contrário, a nulidade ocorreria se a realização do negócio jurídico proibido fosse praticada sem que a lei cominasse a sanção aplicável (CC, art. 166, VII). No caso, a sanção prevista pelo legislador consiste em contravenção contra a economia popular, sujeitando o incorporador multa, nos termos da Lei n. 4.591/1964, art. 66, I.

²⁵⁶ Carvalho (1998, p. 450).

²⁵⁷ Lei 4.591/1964, art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de registro de imóveis, os seguintes documentos:

Para registrar a promessa de compra e venda na matrícula do imóvel pertencente à incorporação imobiliária aprovada e não registrada, necessita-se do prévio registro da incorporação imobiliária (Lei n. 4.591/1973, art. 32 e LRP, art. 167, I, 17), com as unidades autônomas em construção registradas em nome do outorgante (LRP, art. 195)²⁵⁸. No entanto, o ordenamento territorial (CRFB, arts. 30, VII; 182) e a função social da propriedade (CRFB, art. 5º, XXIII; art. 170, III; § 2º do art. 182) impõem que a aprovação da construção no órgão competente seja respeitada e considerada por toda a sociedade. Também se deve respeitar a finalidade social do contrato (CC, art. 421 e o parágrafo único do art. 2.035)²⁵⁹, que é um preceito de ordem pública.

Por outro lado, o CC, arts. 462, 463 e seu parágrafo único²⁶⁰, 1.417²⁶¹ e 1.418, determinam que a aquisição do direito real do promitente comprador depende do registro de seu título no Cartório de Registro de Imóveis. Portanto não adianta registrar no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, incompetente ao caso. A LRP, art. 167, I, 18²⁶² ratifica a possibilidade de registro do título, sendo o ato obrigatório (LRP, art. 169)²⁶³.

Segundo a LRP, art. 172 e art. 221, II²⁶⁴, o título em questão encontra-se entre aqueles que são admitidos a ingresso no Registro de Imóveis. Havendo dificuldades para

²⁵⁸ LRP, art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

²⁵⁹ CC/2002, art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

CC/2002, art. 2.035. Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

²⁶⁰ CC, art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

CC, art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

²⁶¹ CC, art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

²⁶² LRP, art. 167. No registro de imóveis além da matrícula serão feitos:

I. o registro: [...];

18. dos contratos de promessa de venda, cessão, promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instrução de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; [...].

²⁶³ LRP, art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

²⁶⁴ LRP, art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis

registrá-lo no Livro n. 2, devido à falta do registro da Incorporação Imobiliária e devido à necessidade da continuidade no Registro Geral (Livro n. 2), convém que o registrador efetue o registro do título no Registro Auxiliar (LRP, art. 177)²⁶⁵, onde aguardará o cumprimento dos requisitos para ingressar regularmente no Registro Geral do Livro n. 2.

8.4.3.2 O Registro Geral após a conclusão da construção

A Lei n. 4.591/1964, art. 2º²⁶⁶ determina que cada unidade isolada com saída para a via pública será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva. Já no artigo primeiro²⁶⁷, autoriza que, para edificações já construídas, as lojas, os aptos., etc., podem ser alienados, no todo ou em parte, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma.

A instituição do Condomínio ocorrerá por iniciativa privada e, depois, deverá ser registrada²⁶⁸. Ao se averbar o Habite-se da edificação, o registrador deve exigir que, além de averbar a construção, o incorporador discrimine e individualize as unidades²⁶⁹.

reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

LRP, art. 221. Somente são admitidos a registro:

II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensando o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

²⁶⁵ LRP, art. 177. O Livro nº 3 – Registro Auxiliar – será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

²⁶⁶ Lei n. 4.591/1964, art. 2º. Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (*Vetado*) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe impunham.

²⁶⁷ Lei n. 4.591/1964, art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º. Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

²⁶⁸ Lei n. 4.591/1964, art. 7º. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

²⁶⁹ Lei n. 4.591/1964, art. 44. Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador DEVERÁ REQUERER (*Vetado*) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. (destaque nosso).

§ 2º. Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação PODERÁ SER REQUERIDA por qualquer dos adquirentes de unidade. (destaque nosso).

Segundo Nery Junior e Nery (2003, p. 638), ao comentar o CC, art. 1.320²⁷⁰, não há porque promover a formação de contratos de gaveta. Afirmam que a promessa ou venda deve ser registrada, passando a depender apenas da posterior divisão do imóvel:

Aquisição de parte ideal em condomínio. Não se admite a aquisição de uma parte ideal em condomínio, como coisa certa, embora coincidindo com o trato [...] ocupado pelo alienante. O ato, porém, não é nulo de pleno direito porque em tais casos se considera o negócio condicional e a concretização da parte ficará a depender de fato material da divisão do imóvel em seu todo (RT 180/ 216). (destaque final nosso).

8.4.3.3 A averbação na matrícula após a aprovação do projeto da edificação

Ao ser aprovado o projeto da construção de unidades isoladas, o imóvel transforma-se de lote em frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas. A restrição na utilização torna a propriedade limitada²⁷¹, por vontade declarada do proprietário²⁷² e por aprovação do Poder Público. A matrícula deixa de representar a verdade do imóvel atual, devendo ser retificada²⁷³, porque o terreno encontra-se em transformação devida à incorporação da construção de unidades isoladas²⁷⁴, as quais, depois de concluídas, darão origem a imóveis autônomos, formando o condomínio edilício²⁷⁵.

Havendo alienação de unidades após a aprovação do projeto da edificação, os contratos ou as promessas devem ser publicados, devido à necessidade de se assegurar a função social dos Contratos e da Propriedade, que deve ser defendida em favor dos adquirentes, de modo a não contrariar os preceitos de ordem pública.

Segundo a jurisprudência consagrada, o direito pessoal à aquisição (título que não ingressou no Cartório) dá direito à obtenção da adjudicação compulsória do Contrato Definitivo (Escritura Pública). No entanto, o direito real à aquisição (título que ingressou no

²⁷⁰ CC, Art.1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

²⁷¹ CC/1916, art. 525. É plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel.

²⁷² CC/1916, art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

CC, art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

²⁷³ LRP, art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio.

LRP, art. 213. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízos a terceiro.

²⁷⁴ Lei n. 4.591/1964, arts. 28 a 62.

²⁷⁵ Lei n. 4.591/1964, arts. 1º a 27.

Cartório), segundo o CC, art. 1.418²⁷⁶, dá direito à obtenção da adjudicação do próprio imóvel, o que certamente pode encurtar o caminho para o adquirente obter a posse.

O texto original adotado para o § 2º do art. 32 da Lei n. 4.591/1964 determinava que as promessas seriam averbadas à margem do registro da incorporação imobiliária²⁷⁷. A Lei n. 4.591/1964 é mais antiga do que a LRP, que instituiu a matrícula dos imóveis no Brasil. Assim, o dispositivo referia-se ao antigo Livro das Transcrições, cujas páginas grandes possuíam uma margem larga destinada às averbações, onde se anotavam as alterações ocorridas em relação aos direitos relativos aos títulos ali escriturados.

No entanto, apesar da LRP prever que as averbações serão anotadas na matrícula dos imóveis, ou na margem dos registros dos antigos livros de transcrições²⁷⁸, os registradores passaram a exigir o prévio registro da incorporação, alegando que a averbação teria que ser lançada depois, à margem dele. Devido aos problemas que esse dispositivo causou (e que ainda repercutiu nas atitudes conservadoras), felizmente o referido parágrafo foi remodelado em regime de urgência, através da Medida Provisória n. 2.221, de 04.09.2001, tornando-se definitivo por determinação do art. 54 da Lei n. 10.931/2004. O atual dispositivo²⁷⁹ determina que as promessas de venda de unidades autônomas são irretratáveis e que seus registros conferem direito real oponível a terceiros.

Os registradores reconhecem as dificuldades para os empresários atenderem as diversas exigências ao registro das incorporações imobiliárias e comprovaram, com base em pesquisas, que a grande maioria das incorporações lançadas em São Paulo não tem sido registradas regularmente nos Cartórios (FIORANELLI, 2001, p. 557-559).

Fioranelli (2001, p. 571) afirma que os adquirentes não devem ficar em flagrante prejuízo, e reconhece *“o princípio basilar de que o Processo de Incorporação”* deve

²⁷⁶ CC, art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requer ao juiz a adjudicação do imóvel.

²⁷⁷ Lei n. 4.591/1964, art. 32. §2º. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas serão também averbáveis a margem do registro de que trata este artigo. (destaque nosso).

²⁷⁸ LRP, art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I. as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou a margem do registro a que se referem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

²⁷⁹ Lei n. 4.591/1964, art. 32. §2º. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito à adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

representar “*por si mesmo, garantia em favor dos mesmos adquirentes*”. Além disto, a exigência da continuidade dos registros não se aplica às averbações, uma vez que estas apenas denunciam as modificações ocorridas em relação aos registros.

A LRP, art. 244²⁸⁰ esclarece que um título registrado no Registro Auxiliar também receberá a averbação obrigatória²⁸¹, para publicar a alteração no Registro Geral. Conforme já vimos, o registro de pré-contratos relativos a incorporações imobiliárias aprovadas e não registradas só pode ser efetuado no Registro Auxiliar, o que se torna compatível com a necessária averbação obrigatória dos pré-contratos, conforme está detalhado em diversos dispositivos legais²⁸², resolvendo a questão.

8.4.4 Incorporação Imobiliária Clandestina

A realização de edificação sem a prévia obtenção do alvará de construção e da aprovação do respectivo projeto, caracteriza que o empreendimento é clandestino perante o Município competente, o qual deve providenciar o embargo da obra, além de aplicar multa e notificação para que o incorporador regularize o empreendimento.

²⁸⁰ LRP, art. 244. As escrituras antenupciais serão registradas no Livro n. 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal [...].

²⁸¹ Ver item 4.6.

²⁸² D. 55.815/1965, art. 5º. A averbação dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão desta ou de promessa de cessão aludidas no § 2º, do art. 1º, atribui aos compromissários direito real oponível a terceiros, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso, em o qual o Oficial lançará a nota indicativa do Livro, página e data do assento.

Lei n. 4.591/1964, art. 35, §4º. Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o §1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste art., nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

LRP, art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...].

II. a averbação: [...];

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas; [...];

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis [...].

LRP, art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

LRP, art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§1º. As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

LRP, art. 247. Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista em lei.

Convém que a Prefeitura Municipal vistorie o imóvel por ocasião da emissão de cada guia do ITBI. Se na vistoria for constatada a existência de obra clandestina, a emissão da guia do ITBI será bloqueada, até que a obra clandestina seja regularizada.

Os negócios jurídicos decorrentes de compromissos e de contratos de compra e venda de unidades autônomas pertencentes a incorporações imobiliárias clandestinas (não aprovadas pelo Município competente), seriam completamente nulos (CC, art. 166, II), por inexistência jurídica das unidades isoladas, embora pudessem valer em relação às frações ideais de terreno em condomínio tradicional (CC, art. 170). No entanto, a norma especial prevalece sobre a geral, tomando esses negócios são irretratáveis (Lei n. 4.591/1964, art. 32, § 2.º), beneficiando os adquirentes e o interesse público.

9 PROPOSTA: CONEXÃO DO REGISTRO AO CADASTRO URBANO

A proposta para promover a conexão do RI ao CIU consiste na implantação do sistema registral previsto nas normas existentes. A concordância com a legislação atual ocorreu não por ser um condicionamento inicial considerado absolutamente necessário. O fato é que não se constatou a necessidade de se aperfeiçoar o sistema vigente, o qual é flexível, adequando o RI a qualquer estágio de desenvolvimento cadastral.

Nesta pesquisa²⁸³ entende-se que nossa legislação estabelece um sistema moderno de registro de títulos sobre parcelas territoriais urbanas representadas no cadastro. E que estabelece um *sistema de atualização baseado na pressão fiscal e nas transações legais*.

Na prática, porém, a interpretação é diferente, com a doutrina forçando a manutenção de um sistema cartorial de concepção ultrapassada, que faz permanecer entre nós um Registro conferidor, priorizando, ainda, a defesa do alienante nas aquisições de propriedades putativas, proveniente de transações ilegais²⁸⁴. Essa doutrina apóia-se na negação de que se perde a propriedade no ato da alienação, e desconsidera alguns ônus que os proprietários impõem aos seus imóveis. O Capítulo 4 destina-se a alterar essa doutrina.

O método proposto para estabelecer a conexão do RI ao CIU baseia-se no controle fiscal, associado ao controle das alienações (por ocasião da emissão das guias do ITBI) e ao controle da aprovação de projetos (de edificações e de parcelamentos do solo).

A proposta consiste em se exigir, nas Prefeituras Municipais competentes, que certos pedidos do interessado tenham como requisito a apresentação da certidão do Registro Imobiliário, emitida pelo CIU e correspondente ao imóvel sobre o qual está se fazendo algum requerimento junto ao Município. Assim, a emissão da guia do ITBI dependerá de certidão decorrente de vistoria local, constatando qualquer modificação ou construção existente no imóvel, a fim do tributo incidir sobre o que existente de fato.

De modo similar, não se pode aprovar um parcelamento de lote, se nele houver uma edificação cuja posição impede a pretensão do interessado. Também não se pode aprovar uma edificação, sem saber das construções e das divisas atuais existentes no imóvel.

²⁸³ Ver a descrição de um sistema desejável, na doutrina analisada no item 7.1.

²⁸⁴ O funcionamento caótico desse sistema encontra-se apresentado no Capítulo 6.

Havendo divergência entre os dados constatados em campo e as informações que constam na matrícula do imóvel, o interessado poderá ser induzido a realizar a retificação imediata. Caso contrário, o Oficial do RI fará a exigência ao interessado, sempre que constatar na escritura, na guia do ITBI, na planta da edificação ou do parcelamento, dimensões do lote ou da gleba diferentes daquelas existentes na matrícula.

Detalham-se os procedimentos a serem observados no RI estão detalhados para os erros existentes na matrícula, para os imóveis que sofrerem modificações decorrentes dos parcelamentos e para cada fase de legalização das unidades de construção incorporadas.

Antes de se abordar esses casos específicos, há alguns pontos que os registradores devem observar para entenderem e aperfeiçoarem a implantação da proposta. Convém salientar que a Prefeitura Municipal deve fornecer uma cópia da Planta de Quadra atualizada com as modificações correspondentes a cada certidão fornecida, de modo a tornar esta facilmente assimilável. Deve-se colocar a data em todas as Plantas de Quadras, evitando-se a confusão com plantas da mesma quadra, fornecidas em outras épocas.

Convém o registrador reclamar se na Planta de Quadra ou no memorial descritivo, as dimensões dos limites forem simplesmente substituídas pelo georreferenciamento dos vértices do polígono que forma um lote. A prudência indica que ao se georreferenciar os imóveis deve-se manter nos memoriais descritivos e nas Plantas de Quadra, todas dimensões de limites e o valor da área de cada lote, de modo a facilitar o entendimento desses documentos e o esclarecimento das características dos imóveis.

A proposta baseia-se na legislação existente e, devido às interpretações diferentes à legislação, considera-se prudente que boa parte deste texto indique a amarração à legislação correspondente, de modo a não deixar dúvidas sobre o modo como ela foi aqui interpretada.

Além do exposto, convém que se tome conhecimento das características contidas em alguns dos documentos históricos em anexo e procedentes de Rambo (2000). Naquela pesquisa as certidões (que eram datilografadas podendo conter partes impressas) foram todas digitadas, porque alguns documentos apresentaram-se parcialmente ilegíveis naquele processo de escaneamento (por isso não contém as assinaturas que constam nos originais).

O anexo é formado por 7 (sete) certidões do Registro Imobiliário e 1 (uma) Planta de Quadra (esse documento também é uma certidão, possuindo valor do original). Deve-se notar que em 6 (seis) das certidões constam as palavras *realidade* e *verdade*, as quais tem

significados importantes para a validade jurídica desses documentos. Na certidão n. 099/2000, para cuja unificação não houve necessidade de se retificar a descrição dos limites, não houve a preocupação de constar as palavras realidade e verdade.

Ao se certificar que na realidade o imóvel possui certas características físicas ali descritas, significa que as informações certificadas referem-se à realidade daquele lote que está descrito no Cadastro e na certidão. Isso esclarece que os direitos devem ser exercidos sobre os *limites reais* (RAMBO *et al*, 2004) e não sobre a descrição deles. Do mesmo modo, nos conflitos judiciais, interessa ao Juiz saber se alguém alterou as divisas anteriormente existentes ou se alguém definiu de fato e unilateralmente os limites confusos, sobre os quais os confrontantes possuem direitos previstos no CC, arts. 297-298.

Certificando-se ser verdade o conteúdo da certidão, significa que o Município dá garantias de que as informações certificadas representam fielmente a realidade do imóvel (com precisões determináveis em Normas Técnicas conforme os procedimentos adotados). Os técnicos responsáveis pelo fornecimento das informações e pelos levantamentos técnicos também poderão ser responsabilizados pela exatidão das informações certificadas. Os prejudicados eventualmente até poderão receber alguma indenizações por prejuízos decorrentes de afirmações infundadas. Entretanto, devido a um erro na medição de seu imóvel, seria absurdo o proprietário pretender receber a parte do imóvel vizinho.

Havendo necessidade de se certificar sobre imóveis que não tenham todos limites definidos de fato, a certificação deverá englobar todos imóveis envolvidos com a indefinição, de modo que os proprietários devem se manifestar sobre a concordância ou não com as definições efetuadas. É o caso das certidões n. 169/92 a 171/92, correspondentes a 3 (três) lotes da Planta de Quadra em anexo, nas quais consta a obrigatoriedade de averbação conjunta, mediante requerimento e concordância dos envolvidos na indefinição.

Nas certidões emitidas pela Prefeitura Municipal de Campo Erê constam os termos ‘*Por uma linha seca e reta*’, o que é dispensável, pois se a divisa for por linha curva ou se a confrontação é com um rio, esses fatos constarão na descrição. Atualmente devem-se modernizar as certidões para constar o georreferenciamento dos imóveis urbanos, previsto na Lei n. 10.931/2004, art. 59, ao alterar a LRP, art. 213, I, *d*, e admitido na LRP, art. 213, II. Cada imóvel é único e definido de fato, mas se sua representação incluir as coordenadas com precisões das Normas Técnicas, a descrição será inconfundível com as demais.

9.1 Retificação de Erros

No caso de retificações da descrição dos imóveis urbanos nas matrículas, a pesquisa está vinculada a outras publicações do pesquisador, o que deve ser esclarecido a seguir para facilitar a compreensão da proposta. O assunto já foi objeto específico da dissertação de Rambo (2000), na qual se comprovou a inconsistência da descrição dos imóveis em muitas matrículas e no CIU, neste em menor intensidade. Também se comprovou a necessidade dessas informações territoriais serem substituídas pela verdade do imóvel existente, de modo que a descrição passasse a ser representação fiel da realidade.

Naquela oportunidade se propôs que as retificações nas matrículas de imóveis urbanos devem ser realizadas a partir da certificação de informações cadastrais, as quais, segundo Rambo e Philips (2002), representam juridicamente a verdade do imóvel existente na realidade. Esse artigo deixou a solução com pendências, devido ao entendimento, especialmente na área jurídica, de que o Cadastro representaria a realidade física, enquanto o Registro representaria a ‘realidade jurídica’ (entenda-se criação jurídica) dos imóveis.

De acordo com o entendimento acima, se os limites estão errados no Registro, a retificação deveria ser efetuada pelo *estabelecimento* jurídico, no RI, dos limites legais que deveriam ser respeitados nos imóveis. Se assim fosse, a medição errada de um lote urbano passaria a deslocar a divisa existente, mesmo que o lote medido e o do vizinho possuíssem duas edificações, cada uma construída em toda a extensão de cada lote. Tais interpretações equivocadas afrontariam os preceitos constitucionais de proteção à propriedade privada. Para resolver o entrave, Rambo *et al* (2004) esclareceram que os limites legais existentes nas matrículas não passam de meras descrições dos limites reais, existentes de fato.

A questão obteve um importante avanço prático com a alteração da LRP, arts. 167 e 212-214, determinada pela Lei n. 10.931/2004, art. 59. O dispositivo ratificou e esclareceu que o RI deve aceitar a realização de retificação na descrição dos imóveis nas matrículas, com base na verdade apresentada em levantamentos técnicos. Entretanto, a solução da conexão do RI ao CIU ficou pendente porque o legislador não evidenciou que a verdade deve ser previamente cadastrada e certificada, o que afronta a competência municipal.

A nova redação da LRP, art. 213, II, § 1º, ao exigir o cumprimento da LRP, art. 225, cujo artigo determina que se deve exigir dos interessados a “certidão do Registro

Imobiliário”, não esclarece que a emissão dessa certidão é de competência exclusiva do Município²⁸⁵. Assim, a falta de conexão persiste apenas na prática, devido a procedimentos questionáveis de registradores que aceitam a retificação a partir de plantas não aprovadas²⁸⁶. Baseiam-se ainda na doutrina anterior, a qual entendia que a certidão do Registro Imobiliário era a própria certidão da matrícula.

Devido ao equívoco acima, antes da Lei n. 10.931/2004, o Tabelião repetia nas Escrituras Públicas de alienação, as mesmas descrições de limites que constavam nas certidões das matrículas dos imóveis, fazendo manter no RI, por décadas, descrições erradas e inconsistentes, incompatíveis entre si e com a realidade.

Cumpridas as etapas acima, resta estabelecer que, para ocorrer a conexão do RI ao CIU, o pedido para a retificação de erros na descrição do imóvel matriculado deve ser obrigatoriamente instruído com a certificação fornecida pela Prefeitura Municipal competente²⁸⁷. Convém salientar a vantagem de que nas alienações, as certidões sejam entregues ao Tabelião, encaminhando as retificações indiretamente através de Escritura Pública. O processo é administrativo, sistemático e não contencioso, e o Tabelião provoca uma retificação automática e decorrente da publicação da Escritura Pública de Compra e Venda, uma vez que nossa legislação já prevê que a matrícula seja atualizada a cada alienação²⁸⁸, o que também deve ocorrer em outros atos relativos a imóveis²⁸⁹.

9.2 Parcelamento de Glebas: Loteamento e Desmembramento

9.2.1 Parcelamento Licenciado e Registrado

O título de alienação de um lote ou o de toda a gleba, só poderá ser registrado no Livro n. 2 – Registro Geral do RI, após o parcelamento estar registrado²⁹⁰. Segundo a legislação, o registrador só poderá registrar o parcelamento que já estiver aprovado nos órgãos competentes.

²⁸⁵ A origem cadastral e o conceito da certidão do Registro Imobiliário já estão positivados (Ver item 2.9).

²⁸⁶ Assunto abordado no item 2.10.

²⁸⁷ CRFB, art. 30, VII.

²⁸⁸ LRP, art. 225.

²⁸⁹ LRP, art. 213. (Nova redação dada pela Lei n. 10.931/2004): O oficial retificará o registro ou a averbação:
I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: [...];

b) indicação ou atualização de confrontação; [...].

²⁹⁰ Lei n. 6.766/1979, art. 52.

No entanto, é obrigatória²⁹¹ a averbação²⁹² de quaisquer circunstâncias que tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas²⁹³, o que inclui, evidentemente, a existência de promessa ou de venda relativa a totalidade da gleba loteada e já aprovada pelo Município, mesmo que ainda não esteja registrado o parcelamento no RI. Essa averbação é de utilidade pública, por antecipar a publicação da existência do loteamento, evitando que esse possa ser alienado como se ainda fosse uma simples gleba.

Os contratos²⁹⁴ e os compromissos²⁹⁵ de compra e venda de lotes pertencentes a parcelamentos aprovados e registrados tem registro obrigatório²⁹⁶, com efeitos translativos da propriedade condicionados, nos compromissos, ao pagamento integral das prestações²⁹⁷.

Caso o exame do registrador aponte uma falha no conteúdo do título, incompatibilizando-o²⁹⁸ com o registro na matrícula (Livro n. 2 – Registro Geral), devido a grave falha na qualificação dos contratantes ou na caracterização do imóvel, o requerente poderá solicitar o registro em inteiro teor²⁹⁹ do título (válido)³⁰⁰ no Livro n. 3 – Registro Auxiliar, embora, no ato, deva antes efetuar a averbação³⁰¹ obrigatória³⁰² no Livro n. 2, a fim de caracterizar a existência da alteração que o proprietário impôs ao seu imóvel.

²⁹¹ LRP, art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...].

²⁹² LRP, art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *causa mortis*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

²⁹³ LRP, art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...]

II – a averbação: [...]

5) da alteração [...] ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

²⁹⁴ LRP, art. 167, II, 29.

²⁹⁵ LRP, art. 167, I, 20.

²⁹⁶ LRP, art. 169.

²⁹⁷ Lei 6.766/1979, art. 26, § 6º. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

²⁹⁸ E isso tem ocorrido, apesar do CC, art. 142. O erro de indicação da pessoa ou da coisa, a que se referir a declaração de vontade, não viciará o negócio quando, por seu contexto e pelas circunstâncias, se puder identificar a coisa ou a pessoa cogitada.

²⁹⁹ LRP, art. 178. Registrar-se-ão no Livro n.º 3 – Registro Auxiliar:

VII – os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro n. 2.

³⁰⁰ Embora ligada à especialidade e disponibilidade, [...] no exame de um título [...] uma falha constatada na qualificação dos contratantes ou na caracterização do imóvel pode torná-lo irregular, mas não ilegal. (SILVA, 2000, p. 118).

³⁰¹ LRP, art. 167, II, 5 e no art. 246.

³⁰² LRP, art. 169.

Efetutados no Livro n. 2 – Registro Geral os registros dos compromissos e dos contratos de compra e venda, as averbações previstas na legislação³⁰³ não serão mais realizadas. O impedimento ocorre porque a influência ou alteração que o contrato ou o compromisso poderiam exercer sobre o registro ou sobre as pessoas nele interessadas, já estará completamente realizada pelo ato do registro obrigatório.

Enquanto ainda não estiver registrado, todo contrato de compra e venda poderá ser averbado, para publicação da modificação aos direitos do alienante que tem a propriedade registrada em seu nome, uma vez que o titular alterou seu poder de disponibilidade da propriedade no ato da alienação³⁰⁴. O fato deve ser publicado, visto que caracteriza a existência de uma cláusula de inalienabilidade relativa (em benefício do comprador) e imposta ao imóvel por vontade manifestada pelo seu proprietário. Assim sendo, o adquirente, se ainda encontrar dificuldades para averbar seu contrato, poderá solicitar que na matrícula do imóvel seja averbada a própria cláusula de inalienabilidade³⁰⁵, cujo ato também é obrigatório³⁰⁶.

O mesmo ocorrerá em relação a todo contrato de promessa ou compromisso de compra e venda, podendo ser averbado para publicar uma modificação dos direitos registrados, uma vez que seu titular condicionou seu poder de disponibilidade da propriedade totalmente em benefício do direito do adquirente³⁰⁷. O fato caracteriza a existência de uma cláusula de inalienabilidade relativa³⁰⁸ e imposta pelo proprietário como um ônus à propriedade, sendo que essa constrição segue o imóvel numa eventual alienação.

9.2.2 Parcelamento Licenciado e Ainda Não Registrado

O registrador está proibido de registrar a promessa ou a alienação global da gleba loteada e não registrada³⁰⁹. A transferência da propriedade dos lotes deve ocorrer com o registro dos contratos translativos³¹⁰. No entanto, a aquisição dos direitos reais sobre os lotes

³⁰³ LRP, art. 167, II, 5 e no art. 246.

³⁰⁴ CC, art. 1.275, I.

³⁰⁵ LRP, art. 167, II, 11.

³⁰⁶ LRP, art. 169.

³⁰⁷ CC, art. 1.225, VII; 1.417 e 1.418.

³⁰⁸ Ver inalienabilidade relativa no item 4.6.

³⁰⁹ Lei n. 6.766/1979, art. 52.

³¹⁰ CC, art. 1.245.

depende do prévio registro da constituição dos mesmos lotes³¹¹, o que implica na necessidade da existência de registro do loteamento ou do desmembramento, para que os lotes estejam registrados em nome do outorgante³¹².

O Oficial do Cartório está impedido de registrar a alienação total e, em consequência, de frações ideais em condomínio geral, de gleba com loteamento ou desmembramento aprovado e não registrado³¹³.

Sabe-se que, não havendo qualquer previsão legal, o Oficial do RI não poderá exigir que o adquirente providencie o registro do parcelamento³¹⁴, o que é atribuição³¹⁵ e dever³¹⁶ exclusivo do loteador. Assim sendo, ao exigir que para o registro translativo da propriedade do lote necessita-se o prévio registro do parcelamento instituindo os direitos reais sobre esse lote³¹⁷, o Oficial do RI pode também solicitar que o adquirente:

a) averbe³¹⁸ obrigatoriamente³¹⁹ a promessa ou contrato do lote, ou averbe a também obrigatória cláusula de inalienabilidade³²⁰ relativa existente no compromisso³²¹;

b) suspenda imediatamente o pagamento das prestações restantes³²², mediante pedido para depositá-las junto ao RI, ficando os numerários bloqueados até que o registro do parcelamento seja efetuado;

c) que o adquirente cumpra seu dever³²³, como requisito à averbação obrigatória, notificando o loteador, se este ainda não estiver notificado, para suprir a falta de registro do parcelamento. A averbação será automática, por ser obrigatória e, na falta de registro do parcelamento, o registrador e o adquirente não poderão impedi-la.

O requerimento para a averbação deverá ser efetuado por escrito e com firma reconhecida, instruído com o contrato ou com a promessa do lote, com firma reconhecida, e instruído por uma prova, fornecida pela Prefeitura Municipal, certificando que o loteamento

³¹¹ CC, art. 1.227.

³¹² LRP, art. 195.

³¹³ Lei n. 6.766/1979, art. 52.

³¹⁴ CRFB, art. 5º, II.

³¹⁵ CRFB, art. 18.

³¹⁶ CRFB, arts. 37 e 38.

³¹⁷ CC, art. 1.227.

³¹⁸ LRP, art. 167, II, V e § 1º do art. 246.

³¹⁹ LRP, art. 169.

³²⁰ Ver inalienabilidade no item 8.2 e 4.6.

³²¹ LRP, art. 167, II, 11.

³²² Lei n. 6.766/1979, art. 38 e § 1º.

³²³ Lei n. 6.766/1979, art. 38.

está aprovado e contém projeto do lote ao qual a promessa se refere³²⁴. Todas alienações devem ser acompanhadas do seu comprovante de pagamento do ITBI.

Uma vez efetuado o registro do parcelamento, o adquirente poderá registrar a prova de quitação do contrato, com efeitos translativos da propriedade dos lotes³²⁵.

9.2.3 Parcelamento Clandestino

Os negócios jurídicos decorrentes de compromissos e de contratos de compra e venda sobre lotes pertencentes a parcelamentos clandestinos, não podem ser registrados³²⁶ enquanto o parcelamento não for aprovado e registrado. Mas se uma gleba matriculada no RI está sendo objeto de parcelamento clandestino, certamente o imóvel original foi transformado, e esse fato deve ser averbado³²⁷, a fim de informar a existência dessa alteração aos interessados³²⁸.

A averbação do negócio envolvendo parcelamento clandestino obriga o Oficial do RI a exigir o prévio registro do parcelamento do solo como pré-requisito ao registro de quaisquer alienações vinculadas ao mesmo imóvel.

Antes do registro do parcelamento, os títulos serão apenas averbados, de modo a publicar o ônus que o alienante impôs à sua propriedade, a fim de que terceiros fiquem avisados do ônus que segue o imóvel na alienação. Toda promessa de compra e venda contém uma cláusula de inalienabilidade relativa³²⁹, possuindo esta também averbação obrigatória³³⁰.

A existência de parcelamento clandestino envolve o interesse público. Assim, é conveniente que a averbação seja efetuada com a prudência e com a responsabilidade necessária à importância do caso³³¹: exige-se firma reconhecida no requerimento (o pedido de averbação justificado) e firma reconhecida no documento dos interessados (contrato provando o negócio realizado), instruídos com documento comprobatório fornecido pela

³²⁴ LRP, art. 246, § 1º.

³²⁵ Lei n. 6.766/1979, § 6º do art. 26.

³²⁶ Ver registro no item 1.1.1.

³²⁷ Ver averbação no item 1.1.1.

³²⁸ LRP, art. 167, II, 5 - parte final, e o art. 246, § 1º.

³²⁹ Ver inalienabilidade relativa no item 4.6.

³³⁰ LRP, art. 167, II, 11 e art. 169.

³³¹ LRP, § 1º do art. 246.

autoridade competente (certidão fornecida pela Prefeitura Municipal, certificando a inexistência de aprovação do projeto de parcelamento).

No caso de parcelamentos clandestinos, o registrador estará impedido de abrir as matrículas próprias para cada lote, devendo aguardar a regularização do parcelamento. A abertura das matrículas será efetuada por ocasião do primeiro registro posterior à aprovação, o que pode ocorrer automaticamente no próprio ato de registro do parcelamento.

O adquirente do lote clandestino poderá notificar para o loteador regularizar o parcelamento. A notificação poderá informar que os pagamentos em prestações serão suspensos e depositados junto ao RI competente³³². A notificação deve ser efetuada através do Cartório do Registro de Títulos e Documentos³³³ da comarca da situação do imóvel³³⁴. Atualmente, porém, em decorrência da Lei n. 10.931/2004, a LRP sofreu algumas alterações e sua nova redação do art. 213, II, § 2º permite que a notificação seja efetuada diretamente ou através do Oficial do RI competente, a requerimento do interessado.

Quando o adquirente depositar as prestações relativas a lotes clandestinos, o RI, por sua vez, depositará esses valores em estabelecimentos de crédito, conforme ordem que o Cartório deve receber do juiz Corregedor Permanente³³⁵.

No interesse público, o Oficial do RI deve alertar ao juiz sobre o parcelamento clandestino, para que o Ministério Público tome conhecimento do pedido e tome as medidas necessárias, pois o caso envolve crime qualificado contra a Administração Pública³³⁶.

O juiz Corregedor Permanente da Vara Privativa de Registros Públicos de cada Comarca poderá determinar de ofício o bloqueio de matrícula objeto da gleba loteada clandestinamente³³⁷. Tal iniciativa evita que o Oficial do RI possa cometer crime³³⁸, ao registrar parcelamento não aprovado, ou ao registrar compromisso de compra e venda global, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou contrato de venda, que visem as transferências de direitos sobre a totalidade da gleba objeto de parcelamento clandestino.

³³² Lei n. 6.766/1979, § 1º do art. 38.

³³³ Lei n. 6.015/1973, art. 160.

³³⁴ Assunto detalhado em Balbino Filho (1992, p. 185-193).

³³⁵ Lei n. 6.766/1979, § 1º do art. 38.

³³⁶ Lei n. 6.766/1979, art. 50.

³³⁷ Nova redação do art. 214, §§ 3º e 4º da LRP.

³³⁸ Lei n. 6.766/1979, art. 52.

Ao averbar a promessa ou o contrato relativo à alienação de lote pertencente a parcelamento clandestino, o Oficial pode comunicar o fato ao Ministério Público, mas não precisa comunicá-lo à Prefeitura Municipal, uma vez que esta já autorizou a transação ao emitir a guia do ITBI em favor do adquirente e, em consequência, já deve estar tomando as devidas providências contra o loteador. Nos casos em que o Município autorizar que as guias de ITBI sejam emitidas diretamente nos Tabelionatos, caberá a estes comunicarem à Prefeitura Municipal, quando constatarem a existência de parcelamento clandestino.

9.3 Subdivisão e Remembramento de Lotes Urbanos

O pedido para averbação no RI da subdivisão de lotes urbanos deve ser devidamente instruído com a aprovação ou com a certificação cadastral. As matrículas próprias de cada lote resultante serão abertas por ocasião do primeiro registro respectivo. Após a abertura dessas matrículas, a do lote de origem será encerrada e nela deverão constar os números das matrículas correspondentes aos novos imóveis.

O pedido para averbação de remembramento será instruído com a alteração cadastral, devidamente aprovada ou certificada pelo CIU. As matrículas, em decorrência da averbação do pedido de remembramento, serão encerradas no RI. O ato de encerramento das matrículas de origem deve indicar o número de matrícula do imóvel já unificado.

O fato acima não deve ser confundido com o direito do proprietário unificar (fundir) a matrícula³³⁹ de seus imóveis contíguos³⁴⁰, ou de imóveis em que algum destes ainda conste no sistema das antigas transcrições³⁴¹. Nesses casos também se encerram as matrículas originais, mas na matrícula sucessora constará a existência dos mesmos imóveis anteriormente existentes, constado que a unificação só foi efetuada em relação às matrículas, uma vez que o remembramento dos imóveis depende da autorização municipal.

Ao serem alienados mais tarde em separado, os imóveis unificados na matrícula receberão matrículas próprias³⁴², dando-se baixa dos imóveis, até que a matrícula conjunta seja encerrada ao ser transferido o último imóvel³⁴³.

³³⁹ LRP, art. 233, III.

³⁴⁰ LRP, art. 234.

³⁴¹ LRP, art. 235.

³⁴² LRP, Parágrafo único do art. 235.

³⁴³ LRP, art. 233, II.

9.4 Construção de Unidades Autônomas

9.4.1 Incorporação Imobiliária Licenciada e Registrada

O registro do contrato de compra e venda e o da promessa quitada tem efeitos translativos da propriedade, enquanto o registro do compromisso ou promessa não quitada confere ao adquirente o direito real de aquisição.

O ônus da promessa de inalienabilidade relativa³⁴⁴ acompanha o imóvel na transferência da propriedade. É que o ônus da cláusula de inalienabilidade relativa é imposto ao imóvel por vontade do proprietário, no ato de assinatura do contrato de compromisso ou promessa.

O efeito da cláusula de inalienabilidade relativa inicia com seu ingresso no RI, atingindo diretamente o último proprietário, o qual, após a publicação, somente poderá transferir a propriedade ao adquirente especificado no contrato de promessa³⁴⁵.

Para o processo de registro no Livro n. 2 – Registro Geral, o imóvel negociado precisa estar matriculado ou registrado em nome do outorgante, exceto no caso do proprietário ter autorizado validamente ao alienante.

No caso de incorporação imobiliária aprovada e registrada, o contrato da negociação deve ser registrado na própria matrícula do lote, a qual diz respeito às frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas. Se a obra já estiver concluída e averbada, o contrato da negociação deve ser registrado na matrícula que deverá ser aberta para a própria unidade autônoma.

O incorporador deverá fornecer a escritura definitiva das frações ideais de terreno em 60 (sessenta) dias a partir da emissão do pré-contrato, excluído eventual prazo de carencia³⁴⁶. Caso contrário, o pré-contrato poderá ser averbado no RI, conferindo direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato definitivo³⁴⁷.

³⁴⁴ Ver inalienabilidade relativa no item 4.6.

³⁴⁵ CC, arts. 1.417-1.418.

³⁴⁶ Lei n. 4.591/1964, art. 35.

³⁴⁷ Lei n. 4.591/1964, § 4º do art. 35.

9.4.2 Incorporação Imobiliária Licenciada e Ainda Não Registrada

9.4.2.1 O Registro Geral e o Registro Auxiliar após a aprovação da construção

O Oficial do RI está impedido de registrar a promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, para transferir direitos reais relativos a uma unidade autônoma em construção pertencente à incorporação imobiliária aprovada e ainda não registrada. A aquisição dos direitos reais sobre a unidade isolada depende do registro da constituição dos direitos reais sobre o imóvel negociado³⁴⁸, o que implica na necessidade do prévio registro da incorporação imobiliária³⁴⁹, para que as unidades autônomas em construção, que são imóveis objeto das promessas, estejam registradas em nome do outorgante³⁵⁰.

O Oficial do Cartório está impedido de registrar na matrícula a alienação do lote ou das frações ideais³⁵¹ em condomínio geral³⁵². Pertencendo a uma incorporação imobiliária aprovada mas não registrada, o imóvel fica sujeito aos preceitos da Lei n. 4.591/1964, devendo ser alienado apenas em frações ideais de terreno vinculadas à construção das unidades autônomas projetadas e aprovadas.

Afinal, a falta de continuidade ocorre, no caso, devido à deficiência ao atendimento do princípio da especialidade, uma vez que no registro consta um terreno, enquanto o Título refere-se às unidades autônomas. Assim, o título é que está correto e deve ingressar no Registro Auxiliar até a descrição do imóvel ser atualizada na matrícula correspondente.

Quando, pela análise do Título, se constata que as frações ideais se referem ao terreno matriculado, dizemos que essa vinculação à Matrícula é indireta, uma vez que as unidades autônomas só ingressarão na matrícula por ocasião da legalização do empreendimento ou da averbação de conclusão da obra. Desse modo, o Título deve ser registrado no Registro Auxiliar³⁵³, facilitando a publicação, para que o RI possa cumprir sua função de disponibilizar à sociedade as informações a respeito de todos os direitos que afetam os direitos de propriedade.

³⁴⁸ CC, art. 1.227.

³⁴⁹ Lei n. 4.591/1973, art. 32 e LRP, art. 167, I, 17.

³⁵⁰ LRP, art. 195.

³⁵¹ CC, art. 170.

³⁵² CC, arts. 1.314 a 1.330.

³⁵³ LRP, art. 177.

Certamente o registrador, ao efetuar o registro da promessa no Livro n. 3, não poderá deixar de fazer também a averbação³⁵⁴ obrigatória no Registro Geral, para publicar a modificação do registro, devida à transformação sofrida no imóvel. Ao efetuar a publicação da promessa que denuncia a existência da incorporação imobiliária não registrada, convém que o Oficial do RI denuncie ao MP vinculado à Corregedoria Permanente, para que este tome as medidas cabíveis para forçar o incorporador a regularizar o empreendimento.

9.4.2.2 O Registro Geral após a conclusão da construção

Tendo-se em vista a inépcia de se exigir o registro de uma incorporação imobiliária já concluída, o contrato de promessa passa a ser um Título altamente cotado para ingressar no RI regularmente, através de registro no Livro n. 2 – Registro Geral.

Quanto ao Princípio da Continuidade³⁵⁵, a exigência de registro da incorporação imobiliária concluída torna-se obsoleta, uma vez que o imóvel passou do regime jurídico atribuído às incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591/1964, arts. 28 a 62) ao regime dos condomínios (Lei n. 4.591/1964, arts. 1º a 27), devendo se enquadrar neste.

Desse modo, o registro de contrato ou de promessa dependerá apenas do registro³⁵⁶ da instituição de condomínio³⁵⁷. Antes disso, o adquirente terá o direito de averbar³⁵⁸ seu título no Livro n. 2 ou registrá-lo no Livro n. 3, o que lhe bastará para garantir seus direitos.

9.4.2.3 A averbação na matrícula após a aprovação do projeto da edificação

Ao exigir dos adquirentes o registro da incorporação como requisito aos registros e às averbações das promessas, o registrador provoca a formação incontrolada de contratos de gaveta, porque se para os incorporadores já é difícil encaminhar as documentações desse registro, para os adquirentes torna-se impossível. O fato tem originado infindáveis conflitos graves na sociedade, gerando uma enorme demanda por processos judiciais que congestionam as Varas Privativas de Registros Públicos em várias regiões do país.

³⁵⁴ LRP, art. 167, II, 5 - parte final, e o art. 246, § 1.º

³⁵⁵ LRP, art. 195.

³⁵⁶ LRP, art. 237.

³⁵⁷ LRP, art. 167, I, 17.

³⁵⁸ LRP, art. 167, II, 5 - parte final; LRP, art. 167, II, 11 e o art. 246, § 1.º

O processo próprio para retificar a matrícula é o registro da incorporação imobiliária, se ocorrer a alienação durante a construção da obra. Estando a construção já concluída, a retificação da matrícula será efetuada mediante o registro da instituição do condomínio. Enquanto esses registros não ocorrerem, os contratos e promessas serão obrigatoriamente³⁵⁹ averbados³⁶⁰.

As averbações devem ser anotadas diretamente na matrícula dos imóveis. Serão efetuadas na margem dos registros dos antigos livros de transcrições, apenas para imóveis ainda não matriculados. É que as matrículas dos imóveis só podem ser abertas por ocasião do primeiro registro na vigência da Lei.

Após a averbação do contrato ou da promessa, o Cartório obriga-se a exigir o registro da incorporação imobiliária como requisito ao registro dos contratos definitivos, tanto para venda de frações das unidades, quanto para a totalidade das frações do imóvel³⁶¹. A averbação impede a alienação da unidade prometida, exceto em favor do adquirente que consta no Contrato.

9.4.3 Incorporação Imobiliária Clandestina

Os compromissos de compra e venda de unidades autônomas pertencentes a incorporações imobiliárias clandestinas podem ser averbados³⁶², porque a existência da incorporação imobiliária clandestina sobre um lote matriculado no RI, certamente tem influência no registro do lote e nas pessoas nele interessadas³⁶³. Pela importância, o legislador caracterizou que, ao negociar as unidades de obra clandestina, o incorporador incorre na infração de contravenção relativa a economia popular³⁶⁴. O ingresso dessas averbações, no RI, obrigará o Oficial a exigir o prévio registro da incorporação imobiliária como pré-requisito ao registro de quaisquer alienações vinculadas ao mesmo imóvel, envolvendo o lote, as frações ideais das futuras unidades ou as próprias unidades concluídas.

³⁵⁹ LRP, art. 169.

³⁶⁰ LRP, art. 167, II, 5 - parte final; LRP, art. 167, II, 11 e o art. 246, § 1.º

³⁶¹ Lei n. 4.591/1964, art. 28, parágrafo único e art. 32.

³⁶² Ver averbação no item 1.1.1.

³⁶³ LRP, art. 167, II, 5 - parte final, e o art. 246, § 1.º

³⁶⁴ Lei n. 4.591/1964, art. 66, I.

Toda promessa de compra e venda contém uma cláusula de inalienabilidade relativa³⁶⁵, possuindo esta também averbação obrigatória³⁶⁶. O juiz Corregedor Permanente da Vara Privativa de Registros Públicos de cada Comarca, poderá determinar de ofício o bloqueio de matrícula objeto de incorporação imobiliária clandestina³⁶⁷, até que a situação seja regularizada.

Ao averbar a promessa ou contrato relativo à alienação de frações ideais correspondentes a unidades autônomas pertencentes à construção clandestina, o Oficial pode comunicar o fato ao Ministério Público, mas não precisa comunicá-lo à Prefeitura Municipal, uma vez que esta já autorizou a transação ao emitir a guia do ITBI em favor do adquirente e, em consequência, já deve estar tomando as devidas providências contra o incorporador. Nos casos em que o Município autorizar que as guias de ITBI sejam emitidas diretamente nos Tabelionatos, caberá a estes comunicarem à Prefeitura Municipal, a constatação da existência do empreendimento clandestino.

³⁶⁵ Ver inalienabilidade relativa no item 4.6.

³⁶⁶ LRP, art. 167, II, 11 e art. 169.

³⁶⁷ Ver nova redação da LRP, art. 214, §§ 3.º e 4.º

10 ESTUDO DE CASO: O INGRESSO DE TÍTULOS NO REGISTRO

10.1 Escolha da Área de Estudo

O estudo de caso visa testar a aplicação da proposta para estabelecer a conexão do RI ao CIU. A aplicação dessa proposta implica em se testar o ingresso de títulos no RI, o que pode ratificar que problemas existentes no funcionamento do RI implicam na existência de dificuldades impostas ao ingresso de títulos contendo novas informações cadastrais, o que tem acarretado a falta de atualização nas matrículas de imóveis urbanos (conforme denunciado no Capítulo 6), causando problemas ao CIU (Capítulo 7).

Rambo (2000), Rambo e Philips (2002) e Rambo *et al* (2004) já trataram sobre as dificuldades impostas à retificação da descrição dos limites legais existentes nas matrículas. Atualmente a retificação de limites já está ocorrendo, em decorrência da Lei n. 10.267/2001 e da Lei n. 10.931/2004, embora os limites verdadeiros (representação fiel dos limites reais) que estão sendo averbados, ainda não estejam previamente cadastrados e certificados.

Resolvida as dificuldades antes impostas à retificação da descrição de limites nas matrículas, melhorou a compatibilidade, embora persiste a falta de conexão do RI ao CIU. O maior problema na falta de conexão é o maior transtorno que atualmente causa à sociedade está nos casos de empreendimentos para parcelamento do solo e para incorporações imobiliárias aprovados pelo Município competente, porém ainda não registrados no RI.

Nos casos de empreendimentos aprovados e ainda não registrados a falta de compatibilidade do RI ao CIU é total: enquanto o Cadastro faz gestão territorial sobre os novos lotes e sobre as futuras unidades autônomas em construção, na doutrina tem se admitido que o RI considere apenas a existência da gleba e do lote originários dos empreendimentos.

Desconsiderando a aprovação do empreendimento o RI faz gerar a formação de contratos de gaveta relativos aos futuros lotes ou aos futuros apartamentos e outras unidades,

deixando-se de publicar a existência de parcelamento do solo e das incorporações imobiliárias já existentes de fato e de direito (são aprovadas pelo Município competente).

Assim sendo, confirma-se o entendimento da necessidade de se testar o ingresso de títulos no RI para testar a implantação prática da proposta. Tal procedimento implica em testar formalmente a prática de atividades cartoriais que dificultam a publicação de títulos que anunciam a existência de novas informações territoriais. Pela importância do tema optou-se por títulos (negócios) ligados a incorporação imobiliária aprovada pelo Município e ainda não registrada no RI.

Para testar o ingresso dos títulos optou-se pelo Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital (Florianópolis-SC), a ser abordado mediante encaminhamento de processos administrativos, além de recursos (também administrativos) encaminhados a outros órgãos que podem fiscalizar e controlar as atividades dos Cartórios.

A escolha recaiu nesse Cartório não apenas porque sua circunscrição abrange a maioria das valorizadas terras na Ilha de Santa Catarina, onde o mercado imobiliário é intenso, mas principalmente porque o IRIB (2000, p. 2) divulgou que a Oficial Titular desse Cartório escolhido era a Presidente do Conselho Deliberativo do IRIB, além da mesma Oficial acumular, na época dessa publicação, o cargo de Vice-Presidente da Diretoria do mesmo instituto, na gestão do Presidente Lincoln Bueno Alves (SP).

O fato acima faz presumir que a Oficial do Cartório escolhido deve ter pleno conhecimento das decisões políticas internas no IRIB, e das tendências da organização coletiva dos registradores no país, o que indica possibilidades de que a amostra escolhida seja um bom modelo dos costumes e das tendências de atuação do RI em nosso país.

Conforme Ramos *et al* (1998), sabia-se ainda que havia falta de ligação desse Cartório do 2º Ofício com o CIU de Florianópolis, impedindo que os interessados pudessem solicitar certidões da matrícula a partir do endereço dos imóveis (não encontrados no então incompleto livro obrigatório denominado Indicador Real). Assim sendo, tais buscas só podem ser realizadas a partir do nome de pessoas que constam no Cartório em outro livro também obrigatório, o Indicador Pessoal. De Paula Neto (2002, p. 104-105 e p. 124) também se obrigou a fazer suas buscas pelo nome das pessoas no Cartório do 1º Ofício da mesma comarca.

Rambo (2000, p. 147) já constatou a deficiência desse Cartório do 2º Ofício, quanto à falta de conexão dos limites descritos nas matrículas, em relação aos limites descritos no CIU e aos próprios imóveis efetivamente existentes na realidade. Esses fatos motivaram a aplicação da técnica do estudo de casos, no período de janeiro/2002 até setembro/2005.

10.2 O Objeto de Estudo

O objeto de estudo será aqui denominado por Apartamento, e consiste na Cobertura n. 301, construída (Habite-se de 08.10.99) sobre o terreno n. 11 da quadra E do Loteamento Martinha Xavier de Brito, localizado na Rua Mário Lacombe n. 403, em Canasvieiras, Florianópolis-SC. O incorporador iniciou as obras após aprovar o projeto (02/02/93). Ao construir a segunda laje da estrutura, o Adquirente assinou (24/09/93) contrato de promessa de compra e venda do Apartamento negociado com a imobiliária do incorporador, mediante anuência deste na própria promessa.

Por contrato também particular, a proprietária do lote objeto da incorporação imobiliária permutou (em 04/11/92) seu terreno com o incorporador, negociando por um apartamento do 1º andar no mesmo local. No mesmo documento autorizou o incorporador a tomar posse no imóvel, edificar e vender as demais unidades.

O estudo do caso teve início de abordagem por esta pesquisa a partir de 10/01/02, quando a incorporação imobiliária (existente até na data do habite-se em 08.10.99) e a instituição do condomínio (necessária após a ocupação dos apartamentos ao final do ano de 1999) ainda estavam sem publicação no RI o qual, assim, ainda não apresenta as frações ideais de terreno e as áreas construídas de cada unidade autônoma.

O Adquirente do Apartamento tentou registrar sua promessa com base na presunção³⁶⁸ de vínculo entre a alienação das frações de terreno e o negócio da construção, o que o dispositivo permite porque o projeto já estava aprovado desde 02.02.93. O protocolo e o pedido foram negados verbalmente no RI que não acatou a presunção e alegou necessidade de registro da incorporação para não ferir a continuidade do registro³⁶⁹.

Para não ferir a continuidade do registro o Adquirente tentou averbar sua promessa, o que só alteraria os dados do registro ao denunciar que o imóvel registrado foi modificado

³⁶⁸ Lei n. 4.591/1964, art. 29, parágrafo único.

³⁶⁹ LRP, art. 195.

pela existência da incorporação imobiliária. Tal publicação faria a Oficial do RI exigir o prévio registro da incorporação também como requisito à tentativa de alienação ‘apenas do lote’. A averbação protegeria o adquirente e terceiros para o incorporador não praticar estelionato, pois a venda global do empreendimento estava anunciada no jornal.

Apesar do pedido de averbação ser apresentado por escrito, o protocolo do pedido novamente foi negado verbalmente, sob protesto do Adquirente. A alegação foi de que esse tipo de título só poderia ser averbado à margem do registro da incorporação imobiliária³⁷⁰.

Em 20.04.94 o Adquirente solicitou, e obteve em 20.05.94 a notificação da Ação Cautelar de Protesto Contra a Alienação de Bens sob n. 306/94, junto ao Juizado Especial de Causas Cíveis da Comarca da Capital. O registro e a averbação do Traslado desse Protesto também foram negados, apesar de envolver limitações à disponibilidade do Apartamento, o que implica em direito real de aquisição³⁷¹ e em cláusula de inalienabilidade. A seguir o imóvel foi alienado sem o RI exigir o registro da incorporação.

10.3 A Pesquisa Aplicada

O estudo do caso teve início a partir de 10/01/02. As tentativas para publicar as novas informações cadastrais no RI englobam o encaminhamento e tramitação de diversos processos administrativos, conforme se constata em Rambo, Loch e Pilati (2002a, 2002b, 2002c, 2002d, 2002e, 2002f, 2003a, 2003b, 2003c, 2003d, 2003e, 2004a, 2004b, 2004c), sendo todos esses estudos relativos ao caso real objeto do processo judicial Rambo e Machado Júnior (1998).

A pesquisa foi aplicada visando provar a indicação de que a causa que atrapalhava o ingresso de informações no RI diz respeito à doutrina dominante no Século XX, que defendeu a importância excessiva do conteúdo do registro em prejuízo à averbação de novas informações cadastrais atualizadas. Tal doutrina fez com que muitos registradores defendessem os interesses do alienante, do loteador e do incorporador, sem considerarem que estes perdem a propriedade na alienação ou que na promessa de venda impõem ônus que seguem o imóvel na alienação a terceiros.

³⁷⁰ Antiga redação do § 2.º do art.32 da Lei n. 4.591/1964, o qual ainda se referia à margem existente nos antigos Livros de Transcrição.

³⁷¹ Averbação obrigatória em caso de incorporação irregular (Lei n. 4.591/1964, art. 35, §§ 1º e 4º).

As questões vinculadas aos problemas relacionados com a doutrina são objeto de estudo nos processos administrativos de Rambo, Loch e Pilati (2002b; 2002c; 2002d; 2002e; 2002f; 2003a, 2003b; 2003c; 2003d e 2003e), todos vinculados ao estudo de caso desta pesquisa.

Os processos administrativos encaminhados no estudo de casos vieram de encontro ao exercício da legalidade, conforme Meirelles (1999, p. 81-83); foram elaborados com base em princípios do direito registral, conforme Balbino Filho (2001, p. 35-42), Galiani (2002, p. 03-17) e Oliveira (2001, p. 306-315); com base em princípios do processo administrativo, conforme Di Pietro (1992, p. 347-350), Gasparini (1993, p. 588-601) e Medauar (1993, p. 95-123; 1999, p. 190-195); bem como com base em princípios do direito administrativo, conforme Azevedo (2000, p. 06-09), Carlin (2001, p. 53-58, 66 e 276-278), Medauar (1999, p. 135-149), Meirelles (1999, p. 81-89) e Sundfeld (1993, p. 28-32, 67-72).

É inegável a conveniência de que todos os pedidos devem atender às técnicas recomendadas por Pilati (1994, p. 8-9) para a elaboração de petições iniciais facilmente compreensíveis. Entretanto, as argumentações de responsabilidade do RI associadas à complexidade do caso nos processos Rambo, Loch e Pilati (2004b e 2004c) dificultaram ao pesquisador a aplicação de objetividade especialmente a esses dois pedidos.

Os processos administrativos servem de subsídio para testar e confirmar caminhos que venham a facilitar o ingresso de informações cadastrais no RI, coroando a proposta desta pesquisa e as desenvolvidas pela Mision Tecnica Alemana (1971), por Rambo (2000), por Carneiro (2000) e por De Paula Neto (2002).

A estratégia básica aplicada nos processos foi direcionada para viabilizar que a Corregedoria Permanente possa exigir que se dê eficácia às normas do Direito Imobiliário Registral no Brasil, mediante provocação e iniciativa dos administrados, e mediante fiscalização do MP, conforme disposto em Ghizzo Neto e Rosa (2001, p. 17).

Espera-se que o RI no Brasil tenha mais facilidade de entender a necessidade de sua conexão ao CIU, na mesma medida em que o Poder Judiciário consiga impor cumprimento da lei aos Cartórios, a partir da análise e da decisão de processos administrativos como os encaminhados neste estudo.

Os processos administrativos deste estudo de caso foram encaminhados junto à Direção, às Varas e Corregedoria Permanente do Fórum da Capital e do Norte da Ilha, além

do Tribunal de Justiça, Procuradoria-Geral de Justiça, Corregedoria-Geral da Justiça, Registro de Títulos e Documentos, RI, Serviços Notariais, CIU e Cadastro Fiscal da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Os resultados são relatados a seguir, embora os detalhamentos sobre cada título encaminhado no RI encontram-se nos itens 10.4 a 10.8.

As pesquisas aplicadas tiveram publicações restritas e indiretas, limitadas às argumentações jurídicas e estratégias apresentadas nos processos administrativos instaurados junto aos órgãos competentes, na capital do Estado de Santa Catarina.

Os processos relativos à citação de ação real ou pessoal reipersecutória foram regularmente resolvidos a contento (RAMBO, LOCH e PILATI, 2002a, 2002b e 2002c).

Nos processos relativos à Escritura Pública Declaratória, embora pareça inacreditável, não se obteve a devida publicação pretendida porque todas as decisões não protegeram o solicitado direito do interessado obter o protocolo de seu pedido inicial junto ao competente RI (RAMBO, LOCH e PILATI, 2002e, 2002f, 2003a, 2003d e 2003e).

No processo Rambo, Loch e Pilati (2002d) o Município negou-se a lançar no Cadastro os apartamentos do prédio que já tinha habite-se, mantendo o lançamento global da edificação sem discriminar as áreas das unidades autônomas (contrariando a Lei n. 4.591/1964, art. 2º e art. 11).

Apesar do Município haver emitido e recebido o ITBI sobre a unidade do Adquirente, negou-se a controlar a emissão de novo ITBI sobre a mesma fração (contrariando a CRFB, art. 150, § 7º), o que viabilizaria exigir a discriminação das áreas (Lei n. 4.591/1964, art. 7º e art. 11) e impedir nova alienação por estelionato na venda do Apartamento já comprometido.

A fase de aplicação do estudo de caso encerrou em setembro/2005 (porque seria muito demorado aguardar todas as decisões finais), quando os processos sobre a publicação da promessa de compra e venda ainda estavam em tramitação e sem solução final (RAMBO, LOCH e PILATI, 2004a, 2004b e 2004c).

Os processos Rambo, Loch e Pilati (2003b e 2003c) estão completamente resolvidos porque visam apenas dar conhecimento à Corregedoria Geral sobre fatos irregulares que ocorrem em sua jurisdição.

10.4 Dificuldades Para Publicar Existência de Condomínio no Imóvel

Ao longo da pesquisa foram apresentados ao RI três títulos, para serem publicados a partir do encaminhamento de diversos processos e recursos administrativos:

- a) Certidão Citando a Existência de Ação Anulatória de Escrituras: A certidão foi solicitada administrativamente em 10.01.2002 junto a 1.^a Vara Cível da Capital. O pedido foi protocolado em 19.02.2002 no RI, o qual condicionou a publicação do título ao atendimento de exigência. Duvidando sobre a legalidade da exigência imposta, o requerente solicitou que o RI instaure a dúvida obrigatória, não sendo atendido. Instaurada pelo requerente a dúvida inversa junto à Corregedoria Permanente, o juízo competente determinou o registro, após parecer favorável emitido pelo MP.
- b) Escritura Pública Declaratória da Existência de Compromisso de Compra e Venda: O Cartório do RI protocolou o Pedido Para Registro em 07.05.2002, porém o fez como se o requerente tivesse solicitado um simples Pedido de Exame do Título e de Custas. Em 19.05.2002 o requerente protocolou junto à incompetente (sem jurisdição sobre o ato do RI) Direção do Fórum da Comarca da Capital, um Pedido de Providências e de Ajuda para obrigar o Cartório do RI a protocolar o pedido do interessado, seguindo recomendações verbais da auxiliar de juíza da competente Corregedoria Permanente e de um dos três Juízes Corregedores da também competente Corregedoria-Geral de Santa Catarina. As tentativas foram em vão, a começar pelo parecer de Promotora recomendando a negação do pedido. Seguiu-se o posterior encaminhamento de recursos redirecionando o processo à Corregedoria-Geral da Justiça, ao Tribunal de Justiça e ao Procurador-Geral de Justiça, incluindo até um pedido à Prefeitura Municipal de Florianópolis (nesta tentando impedir mais uma iminente venda do imóvel, o que acabou ocorrendo através do duplo pagamento de ITBI). Embora absurdo, em todas decisões aceitou-se que o RI não precisa protocolar o pedido do interessado e que pode negar verbalmente o atendimento desse pedido. Assim,

a Escritura Pública incrementou os '*contratos de gaveta*' que não ingressam no RI competente.

- c) Contrato de Promessa de Compra e Venda: Após negar verbalmente em diversas oportunidades o protocolo solicitando a publicação do título (a promessa), o RI protocolou em 19.04.2004 um pedido para Averbação da Promessa no Livro n. 2 e para Registro em Inteiro teor no Livro n. 3, porém o protocolo foi feito como se o interessado estivesse solicitando um Registro do Título no Livro n. 2. Depois o RI condicionou o atendimento do pedido ao cumprimento de exigências que originaram o Processo de Dúvida, instaurado em 29.06.2004. No entanto, no Processo de Dúvida só pode ser decidido se a exigência é aplicável para o registro e se ela foi ou não atendida. Assim, o pedido de averbação teve que ser feito em separado para Solicitar Providências e Contestar a Atitude da Oficial, uma vez que a averbação é ato de ofício no RI, não podendo existir exigência e muito menos dúvida sobre ela. Solicitou-se que a averbação deve ser decidida por primeiro, porque nesta é analisada a existência de autorização da proprietária e do incorporador à promessa de venda efetuada pela imobiliária. É que para a averbação deve-se apresentar prova legal de que o proprietário manifestou sua vontade criando ônus que extinguem³⁷² ou limitam³⁷³ a propriedade. Para o registro, ao contrário, o Adquirente deve provar que está apto a adquirir o direito real criado pelo alienante, o que envolve maior rigor. Nos dois processos pedem-se também o registro do título em inteiro teor no Livro n. 3, que é um desejo do interessado, mas que só pode ser atendido após o ato (averbação ou registro) praticado no Livro n. 2. Após longo período aguardando pareceres do Promotor (que não é fixo), este ainda não entendeu a confusa processualidade especial prevista na LRP e, em 05.09.2005, confundiu a função da averbação com a do registro, misturou o pedido dos dois processos e deu parecer contrário à publicação.

³⁷² CC, art. 1.225, I.

³⁷³ CC, art. 1.225, II-X.

10.5 A Publicação da Existência de Ação Judicial

Após o RI negar verbalmente em diversas oportunidades o protocolo do pedido para a publicação do Contrato de Promessa de Compra e Venda (a promessa), decidiu-se solicitar o Registro de Citação da Existência de Ação Judicial Sobre o Imóvel³⁷⁴, de modo a viabilizar que terceiros interessados no registro saibam, pela matrícula, da existência de direitos questionáveis que transformaram o imóvel, conforme processo judicial denunciado em certidão a ser registrada.

Esse caso indica que, com conhecimento de processualidade registral e devido à interferência da Corregedoria Permanente, pode-se obter bons resultados junto ao 2º Ofício do RI, apesar dos caminhos percorridos serem longos e tortuosos, devido aos entraves impostos pelos administradores do Cartório.

Vejamos um resumo sintetizando o caso:

- a) A ação judicial contenciosa (RAMBO e MACHADO JÚNIOR, 1998) objeto do assunto adotado a partir de janeiro/2002 como estudo de caso da presente pesquisa foi encaminhada com base no § 3º do art. 40 da Lei 4.591/64. Para evitar atraso na tramitação da ação, optou-se por não solicitar uma liminar que determinaria o registro de citação (publicação) dessa ação no RI.
- b) Ao demorar excessivamente o resultado da ação e desejando-se aproveitar o caso para estudo nesta pesquisa, em 10.01.02 solicitou-se administrativamente à Escrivã Judicial, independente de despacho e sem interferir na ação judicial, uma *Certidão citando a existência da ação* (RAMBO, LOCH e PILATTI, 2002a), para encaminhá-la no RI para registro.
- c) A certidão foi fornecida, sendo apresentada em 19.02.2002 no RI, com um pedido para o *registro citando a existência da ação* (RAMBO, LOCH e PILATTI, 2002b). O atendente tentou protocolar apenas um pedido de exame, através do qual seria fácil à Oficial afirmar posteriormente que o título não pode ser averbado, uma vez que esse título não está previsto na LRP, art. 167, II.
- d) O apresentante imediatamente mostrou ao RI, naquela oportunidade, um ofício em duas vias, esclarecendo que estava pedindo o registro (ato previsto na LRP, art. 167,

³⁷⁴ LRP, art. 167, I, 21.

I, 21). A documentação foi, então, mostrada pelo atendente à Oficial, que prontamente protocolou o recebimento do pedido na via do apresentante. A seguir, o atendente fez o protocolo oficial, como se o pedido fosse para averbação. No entanto, antes do apresentante assinar, obrigou que o protocolo fosse corrigido, fazendo o atendente anotar a caneta, nas duas vias de protocolo já impressas, que o pedido realmente é de registro.

- e) Ainda no mesmo mês (fev. 2002) o apresentante recebeu uma exigência, segundo a qual deveria substituir a certidão emitida pela Escrivã (administradora da Vara), por um Mandado de averbação que o administrado tentaria obter junto ao juízo da ação.
- f) No dia 01.03.2002, o requerente protocolou um pedido junto ao RI, solicitando que *seja o título remetido ao juízo competente para dirimir a declaração de dúvida, uma vez que o requerente discorda totalmente das exigências que lhe foram impostas como requisito à obtenção do registro pretendido.*
- g) Até no dia 19.03.2002, quando estava por vencer o prazo de 30 dias para a prioridade do título³⁷⁵, a Oficial do RI não informou se a dúvida foi ou não enviada ao Juiz Corregedor Permanente³⁷⁶. Assim, de imediato, o requerente encaminhou junto ao protocolo do Fórum da Comarca (Capital), um pedido de *Dúvida Inversa* (RAMBO, LOCH e PILATTI, 2002c), cujo processo invertido não está previsto na legislação, mas tem sido aceito pela jurisprudência, conforme consta no processo.
- h) Apenas no dia 25.03.2002, a Oficial Titular do RI disponibilizou ao requerente um ofício, informando que em função das supostas razões por ela explicadas contra a averbação ‘solicitada’, *DÚVIDA não há, a ser suscitada*, ordenando ainda que ‘*Em razão do exposto, indefiro o pedido de remessa ao juízo competente.*’
- i) No dia 04.04.2002, o requerente encaminhou sua impugnação à Corregedoria Permanente, acompanhando as infundadas razões da Oficial.
- j) No dia 19.05.2003, o juízo da Corregedoria Permanente decidiu a tutela jurisdicional em favor do requerente, determinando ainda que:

Oficie-se aos Cartórios de Registro de Imóveis desta Comarca declarando que devem ser registradas as certidões expedidas por escrivões judiciais que noticiem

³⁷⁵ LRP, art. 188.

³⁷⁶ Vara privativa para registros públicos.

a existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóvel, independentemente de decisão judicial. (Destaque nosso).

- k) No dia 10.07.2003, o requerente obteve o Mandado de Registro, outorgado em 03.07.2003. Imediatamente foi encaminhar o Mandado ao RI, ainda no dia 10.07.2003.
- l) Impondo-se acima da determinação do registro obrigatório exigido na LRP³⁷⁷ e, ainda, afrontando o cumprimento da ordem judicial para execução do registro solicitado pelo administrado, a Oficial Titular do Cartório, no dia 24.07.2003, simplesmente averbou a certidão (desrespeitando o registro legalmente ordenado pela Corregedoria Permanente) sob um novo número de Protocolo (protegendo o registro de 3º adquirente) datado em 10.07.2003, sem que o requerente tivesse qualquer iniciativa ou qualquer conhecimento do novo Protocolo efetuado em seu nome.
- m) No dia 29.08.2003, o requerente solicitou ao juízo da Corregedoria Permanente, para que o RI competente fosse notificado para retificar o n. de Protocolo Oficial e a correspondente data, lançados na matrícula com valores errados, os quais devem ser substituídos pelos valores originais, que continuavam válidos, de modo a garantir a prioridade ao título do requerente.
- n) Junto ao Pedido do item anterior, o requerente solicitou ainda que após a decisão final sobre a retificação pretendida, seja encaminhado e instaurado o processo disciplinar para apurar e, se necessário, punir os responsáveis do RI pelas diversas irregularidades apresentadas e comprovadas ao longo de todo processo de dúvida inversa. O requerente não recebeu qualquer informação indicando que esse pedido foi atendido.
- o) No dia 27.11.2003, o juízo do Regime Exceção Sucessões e Registros Públicos da Capital³⁷⁸ ordenou que a Oficial do Cartório fosse intimada para proceder a retificação conforme postulado pelo requerente, no que foi atendido por Ofício com aviso de recebimento (AR) emitido em 05.12.2003, resolvendo a causa.

³⁷⁷ LRP, art. 167, I, 21 e art. 169.

³⁷⁸ É a Corregedoria Permanente.

10.6 A Declaração Sobre Negócio de Apartamento Vinculado ao Lote

A atualização da matrícula objeto deste estudo depende de se discriminarem, no RI, as áreas construídas e as frações de terreno das unidades autônomas que o Município aprovou, para encerrar a matrícula do lote e dar origem às matrículas próprias das unidades.

O RI tem se negado a exigir que se efetue a discriminação das unidades autônomas como requisito à transferência da totalidade do imóvel, embora faça essa exigência às publicações sobre a negociação das unidades isoladas. Assim, enquanto não se publicar a venda de unidades, o RI continuará permitindo a alienação global, sem exigir o prévio e devido registro³⁷⁹ da incorporação imobiliária³⁸⁰ ou da convenção de condomínio³⁸¹.

Apesar da existência do Habite-se já estar irregularmente³⁸² publicada na matrícula, o RI não tem exigido o registro da convenção de condomínio como requisito às vendas da totalidade do prédio. Justificar-se-ia com o entendimento de que havendo apenas um dono para a totalidade dos apartamentos, não haveria condomínio³⁸³. Mas essa afirmação é inconsistente quanto ao repasse do domínio aos inquilinos e quanto à Lei n. 4.591/1964³⁸⁴.

A persistente negativa de publicação sem se conseguir o protocolo dos pedidos no RI, exigiu meios alternativos para se comprovar a existência de barreiras à publicação de títulos que anunciam a existência de novas informações cadastrais.

Por outro lado, havia necessidade de se forçar o registrador a exigir a discriminação das unidades por ocasião de futuras vendas do prédio. Assim, decidiu-se publicar oficialmente os fatos, mediante a elaboração e o registro de Escritura Pública Declaratória unilateral³⁸⁵ anunciando a existência de Apartamento negociado no prédio objeto do estudo.

A escolha da declaratória para se tentar a publicação da existência de modificações realizadas no imóvel, ocorreu porque este documento é tradicionalmente aceito para publicação no RI. É que cabe ao Tabelião redigir a escritura de modo a compatibilizar a vontade manifestada no ato, com a legalidade imposta pelas normas, proporcionando fé pública a esses documentos que possuem uma análise formal e intrínseca prévia ao registro.

³⁷⁹ LRP, art. 167, I, 17.

³⁸⁰ Para obras sem Habite-se.

³⁸¹ Para obras já concluídas.

³⁸² O RI publicou a existência do habite-se sem exigir a comprovação de quitação da contribuição para a seguridade social incidente sobre a mão-de-obra (CRFB, art. 195, I, *a*) utilizada na edificação concluída.

³⁸³ Domínio exercido por mais de uma pessoa.

³⁸⁴ Lei n. 4.591/1964, art. 2.º, 19 e 20.

³⁸⁵ O Testamento também é efetuado mediante declaração unilateral.

10.7 A Tentativa de Publicação da Escritura Pública Declaratória

1. A Escritura Pública Declaratória da Existência de Compromisso de Compra e Venda foi lavrada em 06.05.02 no Cartório Notarial do 4º Subdistrito, Bairro Trindade, na Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina, às Folhas n. 035V do Livro n. 266. Cada documento mencionado foi apresentado à Tabeliã para que esta pudesse arquivar as cópias em seu Tabelionato, para dispensar a apresentação no RI: Contrato de Promessa de Compra e Venda, assinado (24.09.93) e ratificado (03.03.94) pela Imobiliária e com anuência do incorporador na própria promessa; guia do pagamento do ITBI; traslado da Ação de Protesto Contra Alienação de Bens, contendo autorização da proprietária do lote para a construção e a alienação dos futuros apartamentos no local, em caráter irrevogável. Foi outorgada com o fim expresso de imediatamente ser publicada no RI competente. Destacou-se que as unidades negociadas deverão constar em “futura discriminação oficial das frações ideais de terreno e unidades autônomas correspondentes a serem escrituradas” na matrícula do lote. Esperava-se que o RI, conhecendo oficialmente a existência do empreendimento, passasse a exigir o registro da incorporação ou da instituição do condomínio como requisito aos registros de novas alienações, o que não ocorreu.
2. Em 07.05.02, a Declaratória foi encaminhada para registro no Livro n. 3 – Registro Auxiliar e para eventual publicação, se necessário, também no Livro n. 2 – Registro Geral. O pedido de publicação no Registro Auxiliar deve-se ao fato de que este se destina a títulos publicáveis no RI, porém vinculados a imóveis ainda não matriculados. É o caso do Apartamento em questão, cuja matrícula própria ainda depende da instituição do condomínio do prédio já construído. A autorização para que o título também seja publicado no Registro Geral, ocorre porque é obrigatória a averbação de títulos que provam ter o titular de domínio limitado sua propriedade por impor ônus (promessa) ao imóvel (lote). Esse ônus segue o imóvel na alienação.
3. A Oficial do RI, entretanto, negou-se a protocolar que o interessado pretendia publicar a Declaratória para denunciar a transformação existente no imóvel matriculado. O protocolo oficializaria que o RI tem conhecimento da existência do empreendimento imobiliário sobre o lote, o que obrigaria a se exigir a discriminação das áreas de cada

unidade como requisito a quaisquer registros posteriores. Tal publicação causaria restrições ao defendido tráfico imobiliário, no qual se tem incluído a transferência do lote por estelionato³⁸⁶. Para evitar a provável publicação obrigatória³⁸⁷ decorrente do pedido de publicação, a Oficial do RI determinou que se efetuasse apenas um protocolo alegando que o pedido do interessado era para simples exame do título e pedido de custas. Sob protesto, o interessado não assinou o pedido imposto pelo RI. Além de não representar a vontade do interessado, tal pedido colocaria em dúvida a fé pública legalmente atribuída à Escritura Pública³⁸⁸.

4. Em 19.05.2002, seguindo recomendações verbais da auxiliar de juíza da competente Corregedoria Permanente e de um dos três Juízes Corregedores da também competente Corregedoria-Geral de Santa Catarina, o requerente protocolou junto à Direção do Fórum da Comarca da Capital o Pedido de Providências e de Ajuda n. 006/2002 para que se obrigue o Cartório do RI a protocolar o pedido do interessado.
5. Atuando como se fosse Registro conferidor, a Oficial intimada questionou aspectos intrínsecos do título, ‘julgando’ que a “no mínimo estranha Escritura Declaratória, objetivando o imóvel da matrícula 16.226, contém imprecisões e afirmações que dependem de decisão judicial e comprovações por repartições públicas [...] tornando-a, salvo melhor juízo, título inábil para produzir os efeitos registrais”. Reclamou que o requerente não assinou o protocolo ao exigir que constasse seu interesse na publicação e não no exame do título. E concluiu: “tenta o requerente, de forma indevida e até constrangedora, induzir a erro este ofício imobiliário”.
6. A Promotora, em vez de analisar no processo o questionado direito de protocolar um pedido solicitando publicação do título, opinou (25.07.02) pelo arquivamento dos autos, por entender procedente a suposta “negativa do registro de um imóvel, através de uma Escritura Pública Declaratória”. A Diretora do Fórum concordou com o parecer, arquivando os autos sem julgar que o RI alterou o pedido solicitado.
7. Requereu-se (17.08.02) para a Direção do Fórum reconsiderar o parecer e a decisão ou remeter recurso para a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina redirecionar o processo e tomar providências para obrigar o RI a fornecer o protocolo

³⁸⁶ Venda da propriedade putativa, praticada por quem já comprometeu ou vendeu o imóvel anteriormente.

³⁸⁷ LRP, art. 167, II, final do inciso 5; art. 169; art. 246.

³⁸⁸ CC, art. 215; Lei n. 8.935/1994, arts. 3.º e 6.º, I.; CPC, arts. 387, 389, I. Ver fé pública no item 5.5.

do pedido do interessado. Após parecer contrário (21.08.02) de outro promotor e após declaração oral prestada ao Diretor do Fórum, este determinou (14.02.03) o encaminhamento dos autos à Corregedoria-Geral. Era o quinto juiz que ocupava provisoriamente a Direção do Fórum no período da tramitação do processo (19.05.02 a 14.02.03), e explicou que não seria correto reconsiderar uma decisão de outra pessoa que estava no mesmo cargo. Depois se constatou que esse Diretor do Fórum da Capital determinou a transferência da Vara específica de Registros Públicos para o Fórum do Norte da Ilha, ainda antes de 24.02.03. Outros Diretores do Fórum alegaram anteriormente a falta de tempo (devido às funções acumuladas) para analisarem a questão dos autos, envolvendo assunto de direito especializado.

8. A Corregedoria-Geral da Justiça não demonstrou qualquer preocupação com a denúncia insistente de que o RI não protocolou o pedido do interessado, alterando-o. O parecer (07.05.03) e a decisão (12.05.03) concluíram que a ‘sentença judicial’ da ‘Juíza de Direito’ não pode ser contestada na via administrativa. É difícil compreender como o Juiz Auxiliar não entendeu que a decisão é administrativa e correcional, após conversa detalhada para esclarecer o caso com o interessado.
9. Nos recursos à Presidência do Tribunal de Justiça e à Procuradoria-Geral de Justiça, os responsáveis também demonstraram não entender o direito registral envolvido. Não se preocuparam que o RI não forneceu o protocolo ao pedido do interessado. Decidiram que a tramitação do processo foi regular simplesmente porque houve a ‘devida’ participação do MP. Embora absurdo, aceitou-se que o RI pode negar verbalmente o pedido, sem que este seja protocolado. Assim, a Escritura Pública incrementou os ‘*contratos de gaveta*’ que não ingressam no RI competente.
10. Solicitou-se que o Município impeça a emissão de ITBI sobre o lote³⁸⁹, autorizando o tributo apenas às unidades já construídas. Foi proposto que o Município controle para que o ITBI seja recolhido apenas uma vez para cada unidade, evitando que o mesmo alienante negocie novamente o imóvel objeto de ITBI já pago em seu nome. Mas a Secretaria de Finanças e a Procuradoria-Geral do Município entenderam que o lote pode ser vendido enquanto não houver áreas discriminadas no RI.

³⁸⁹ Lei n. 4.591/1964 art. 11.

10.8 Publicação da Promessa Envolvendo Modificação do Imóvel

Após não protocolar e negar verbalmente diversos pedidos para publicação do Contrato de Promessa de Compra e Venda (a promessa), o RI protocolou sob n. 96.046 (em 21.08.03) um pedido que não foi assinado porque o interessado solicitava a averbação da promessa no Livro n. 2 – Registro Geral e o registro no Livro n. 3 – Registro Auxiliar, e não um simples pedido de exame conforme o RI pretendia impor. O protocolo só foi efetuado de modo correto em 19.04.04, mediante pedido apresentado em duas vias com firma reconhecida e instruído com documento expedido pela Prefeitura Municipal, certificando a existência de projeto aprovado antes da alienação do Apartamento³⁹⁰. Em anexo foi entregue o original da promessa, também assinada e com firmas reconhecidas.

1. A averbação comprovará a modificação que o proprietário impôs ao seu imóvel, denunciando a existência da incorporação imobiliária ou da convenção do condomínio de obra aprovada pelo Município, cujo empreendimento ainda não tem os registros obrigatórios³⁹¹ efetuados no RI. Assim, o RI terá que exigir o registro do empreendimento, como requisito³⁹² ao registro de qualquer alienação posterior. A averbação é obrigatória³⁹³ e expressamente prevista em Lei³⁹⁴ como ato a ser praticado de ofício³⁹⁵, o que foi negado em 14.05.04 pela Oficial do RI.
2. O registro da promessa no Registro Geral só poderá ser efetuado após o Apartamento possuir matrícula própria³⁹⁶. Antes disso, deve-se registrar apenas no Registro Auxiliar³⁹⁷. Tanto o registro no Livro n. 2 quanto no Livro n. 3 atribuem direito real à aquisição em favor do promitente comprador³⁹⁸. A averbação é ato de ofício e não pode gerar a dúvida, atribuível apenas ao processo de registro³⁹⁹. Mas a exigência (14.05.04) para o registro no Livro n. 3 viabilizou o processo de dúvida (14.06.04), cujos procedimentos judiciais administrativos e com vistas ao MP possibilitam normatizar a vida cartorial.

³⁹⁰ LRP, § 1º do art. 246.

³⁹¹ LRP, art. 167, I, 17 e art. 169.

³⁹² LRP, art. 195.

³⁹³ LRP, art. 167, II, 5; art. 169 e art. 246.

³⁹⁴ Lei n. 4.591/1964 art. 35, §§ 1.º e 4.º.

³⁹⁵ Decreto n. 55.815/1965, art. 5º.

³⁹⁶ LRP, art. 195.

³⁹⁷ LRP, art. 177.

³⁹⁸ CC, art. 1.417.

³⁹⁹ LRP, arts. 182-216.

3. Embora o pedido era para o registro no Livro n. 3, o RI efetuou exigências de características exclusivas aos registros no Livro n. 2, tais como a necessidade do registro anterior⁴⁰⁰, do prévio registro da incorporação imobiliária ou da constituição do condomínio. Também exigiu que a propriedade estivesse registrada em nome do incorporador, demonstrando desconhecer que é comum ser permutado o terreno por futuras unidades a serem construídas no local. Nesses casos, o proprietário tem autorizado que o Município aprove os projetos em nome do incorporador. Por isso, a legislação especial⁴⁰¹ mandou presumir a autorização do proprietário, ao vincular a alienação das frações do terreno com o negócio de construção, nos casos em que houver projeto com aprovação válida ou pendente de aprovação, suprimindo por presunção o requisito da continuidade dos registros⁴⁰². Quem não for técnico dificilmente entenderá esse dispositivo.
4. Atendendo pedido do interessado, o RI instaurou (14.06.04) a dúvida sobre a exigência, ao encaminhar as razões ao Juiz Corregedor Permanente. Na impugnação (29.06.04) o interessado se prontificou a apresentar a discriminação das unidades com a instituição do condomínio para viabilizar o registro no Livro n. 2, sem desistir do pedido para registro do título em inteiro teor no Livro n. 3, cujo ato depende do prévio registro ou averbação no Livro n. 2.
5. Encaminhou-se (29.06.04) Pedido de Providências contestando que não foi averbada a promessa. A averbação não pode ser discutida na dúvida, porque esta é privativa do processo de registro⁴⁰³. O legislador facilitou a publicação de títulos ao impedir que o RI imponha exigências à averbação⁴⁰⁴. Assim, solicitou-se que seja resolvida por primeiro. Mas insistiu-se no registro do Livro n. 3.
6. O Promotor fez detalhado parecer (05.09.05) contrário, desconsiderando a presunção legal de vínculo entre o negócio da incorporação e a alienação das frações de terreno⁴⁰⁵. Ao misturar os dois processos, demonstrou não entender a processualidade especial, confundindo funções de averbação com as de registro.

⁴⁰⁰ LRP, art. 195.

⁴⁰¹ Lei n. 4.591/1964, art. 29, parágrafo único.

⁴⁰² LRP, art. 195.

⁴⁰³ LRP, arts. 182-216.

⁴⁰⁴ LRP, arts. 246-259.

⁴⁰⁵ CPC, art. 334, IV e Lei n. 4.591/1964, art. 29, parágrafo único. Nesta misturou §§ e incisos do art.31.

10.9 Análise e Discussão dos Resultados

Os resultados do estudo de caso podem ser mais sintetizados no seguinte quadro:

Atos Solicitados e/ou Praticados	Títulos Encaminhados Para Publicação no Registro de Imóveis		
	Certidão Administrativa Fornecida Pela Escrivã da Vara Cível, Certificando a Tramitação de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória	Escritura Pública Declaratória da Existência de Compromisso de Compra e Venda de Apartamento sem Registro da Incorporação.	Compromisso de Compra e Venda de Apartamento em Incorporação Imobiliária Não Registrada
Protocolo ao Pedido de Exame e de Custas	De início a atendente fez este tipo de protocolo, mas não foi assinado porque o pedido era de registro e não de exame.	É o que a Oficial e o substituto mandaram fornecer. Mas o interessado não assinou, pois o pedido solicitado era outro.	- X -
Protocolo Para Averbação na Matrícula	É o que foi fornecido. O interessado assinou após fazer o atendente riscar a averbação e anotar registro no protocolo. Mas o atendente não aceitou alterar no computador.	Foi solicitado, caso a averbação fosse obrigatória. É o caso, porque o título denuncia ônus (a obra; a promessa) impostos pelo dono ao seu imóvel. Mas a Oficial não protocolou.	É o que foi solicitado, mas o protocolo foi fornecido sem mencionar os atos solicitados por escrito. No espaço do ato o RI anotou "Promessa de Compra e Venda".
Protocolo no Registro Auxiliar	- X -	Foi solicitado e não fornecido. Serve para registrar os imóveis ainda não desmembrados da matrícula do imóvel de origem.	Também foi solicitado. O Protocolo foi fornecido sem mencionar quais atos foram solicitados por escrito.
Protocolo Para Registro na Matrícula	Foi solicitado e inicialmente não fornecido. Pediu-se registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória.	O protocolo foi solicitado, caso o registro fosse obrigatório. Não é o caso, embora seja costume registrar as escrituras públicas. O protocolo não foi fornecido.	A Oficial considera que o Pedido é este. Não foi solicitado porque o ato só pode ocorrer depois de se abrir a matrícula do Apartamento (tinha só do lote).
Exigência Como Requisito à Publicação	A Oficial exigiu que a certidão fosse substituída por um Mandado de Averbação.	O Oficial substituto e o advogado expulsaram o interessado, alegando que o título é estranho e depende de comprovações por repartições públicas.	Tanto para o registro Auxiliar quanto para a averbação, a Oficial fez exigências cabíveis só ao registro Geral: registro anterior e matrícula própria.
Reclamação Contra Atos da Oficial	Solicitou-se a instauração de processo disciplinar. Não houve apreciação desse pedido	Em quatro recursos aceitaram o Oficial ter negado o registro sem protocolar a averbação solicitada.	Há recurso reclamando que o título não foi averbado (este ato deve ser praticado de ofício).
Averbação na Matrícula	A Oficial averbou sob novo protocolo, desrespeitando o Mandado de registro. Depois manteve o protocolo correto.	Nos recursos, o interessado defendeu seu direito ao protocolo do pedido que solicita a averbação do título.	O recurso aguarda decisão. O Promotor opinou pelo arquivamento, achando que a dúvida incluía a averbação.
Registro no Livro Auxiliar	- X -	Nos recursos, o interessado defendeu seu direito ao protocolo para esse registro.	O interessado pediu que esse registro fosse fornecido após publicar o título na matrícula.
Recurso de Dúvida (A Exigência tem Amparo Legal?)	O interessado instaurou a dúvida inversa, pois a Oficial se negou a encaminhá-la. Na impugnação, defendeu-se o registro e a Oficial alegou que a averbação é inviável (e é).	Pretendia-se instaurar a dúvida, mas a outra dúvida estava tempo sem julgar, e a auxiliar da Juíza recomendou que o novo recurso fosse à Corregedoria-Geral. Esta indicou à Direção do Fórum.	No recurso tenta-se o registro na matrícula, já que a Oficial apresentou Exigência para tal. Assim, propõe-se a instituição do condomínio, mas insistindo no pedido ao registro Auxiliar.
Registro na Matrícula	A Juíza Corregedora ordenou o registro, mas a Oficial não respeitou esse Mandado e apenas averbou.	No processo a Oficial desviou-se de discutir o devido protocolo, defendendo apenas que este registro é inviável (e é).	Aguarda-se decisão. O Promotor opinou pelo arquivamento, ao não notar que o incorporador era promitente comprador.

Quadro 2-Confronto dos Atos Relativos aos Títulos Exibidos no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Capital
Fonte: Dados da pesquisa

Analisando os dados do quadro anterior, pode-se constatar que:

1. Neste estudo de caso o RI esforçou-se para evitar a ocorrência de publicações obrigatórias, fazendo com que fatos e acontecimentos relacionados à propriedade registrada permaneçam ocultos a terceiros, impedidos de tomarem conhecimento das modificações ocorridas no imóvel.
2. As barreiras começaram pelas tentativas de trocar os pedidos do interessado, mediante fornecimento de protocolo para simples Exame (sem direito à prioridade).
3. Superada a tentativa de trocar publicação por exame, o RI substituiu os pedidos por outros quase inviáveis ou ilegais, facilitando o indeferimento aos supostos pedidos de publicação e esquivando-se das verdadeiras publicações pretendidas.
4. Sempre que o interessado pediu averbação, em vez de contestá-la o RI defendeu a impossibilidade do registro. Solicitando-se registro, o RI defendeu a impossibilidade da averbação, confundindo o Juiz e o Promotor nos processos.
5. O RI negou-se a protocolar o pedido para publicar a Escritura Pública Declaratória outorgada em Tabelionato, apesar de ser quase impossível esquivar-se da publicação: É título dotado de fé pública só contestável após decisão judicial, fazendo prova plena, com o ônus a cargo de quem quiser provar o contrário. A competente Tabeliã que conferiu o Traslado e todas outras provas citadas ao outorgar a Declaratória, considera um absurdo esta ter sido barrada à publicação no RI.
6. Nos recursos, enquanto o interessado apelava por ajuda para obter um protocolo pretendendo informar os fatos a terceiros mediante averbação da Declaratória, o RI afirmou impossibilidade de registro, declarou que “tenta o requerente [...] induzir a erro este ofício imobiliário”, levando a Promotora de Justiça e autoridades superiores a confundirem o caso, chegando-se ao entendimento predominante e equivocado de que os autos eram “em face da negativa do registro de um imóvel, através de uma Escritura Pública Declaratória [...], o que, segundo a auxiliar da justiça, está disposto sem a observância das formalidades legais.”
7. Resultados indicam que a Oficial tem conhecimentos apurados sobre processos registrais. Entretanto, no RI esforçaram-se para evitar a qualquer custo a publicação das modificações ocorridas na propriedade objeto do estudo, criando-se confusão entre os atos de averbação e os de registro.

11 CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

11.1 Conclusão

11.1.1 Aspectos Gerais

O assunto pesquisado é amplo e com conseqüências em diversas atividades particulares e governamentais relacionadas aos imóveis. Após se “Estabelecer uma conexão do RI ao CIU no Brasil”, considera-se atingido o Objetivo Geral da Pesquisa tendo em vista a constatação de que a proposta apresentada promove a conexão natural do RI ao CIU, conforme as necessidades e competências legalmente atribuídas a cada sistema, mostrando-se adequada para a eficácia das normas de direito registral, mesmo mediante influência de barreiras discutíveis contra a publicação (no RI) de documentos que contém novas informações cadastrais.

Constatou-se que o sistema registral atualmente vigente para imóveis urbanos não está sendo corretamente aplicado. Esse equívoco causa problemas aos sistemas registrares e cadastrais. Mediante interpretação adequada das normas e mediante estudos para solucionar os problemas apontados, propõe-se a implantação efetiva do sistema vigente, respeitados alguns procedimentos estratégicos que são relacionados a seguir, os quais devem ser respeitados tanto no CIU quanto no RI.

A pesquisa ampara o anúncio de que nosso sistema registral positivado deve estar entre os mais adequados para se utilizar como sistema global do Século XXI, não por envolver a melhor descrição dos imóveis ou por possuir a melhor titulação dos direitos reais imobiliários, mas certamente por ser o sistema mais adequado para se convergir rapidamente ao aperfeiçoamento sistemático das informações cadastrais, mediante incentivo metodológico ao desenvolvimento das informações territoriais existentes sob as mais variadas circunstâncias.

Concluídas as análises, consideram-se completamente confirmadas as hipóteses estabelecidas e completamente atingidos os objetivos específicos inicialmente previstos.

11.1.2 Dificuldades no Sistema Registral

Após relacionar os aspectos que tem comprometido o bom funcionamento e a utilidade dos Cartórios de RI no Brasil, constatou-se que a grilagem de terras; a fé pública anteriormente atribuída aos limites matriculados e ainda hoje aos direitos publicados; as tentativas de integração ou incorporação do Cadastro pelo Registro; a formação de contratos de gaveta devidos ao desrespeito aos negócios realizados em empreendimentos imobiliários aprovados e não registrados, constituem todos a relação de procedimentos praticados por registradores conferidores, amparados em conceitos ultrapassados e não positivados, cuja doutrina dominante ainda protege os alienantes e o conteúdo do Registro, em prejuízo de adquirentes e da publicação de negócios imobiliários válidos e de informações cadastrais que são forçadas a permanecer ocultas aos terceiros interessados no RI.

Os municípios desenvolveram cadastros imobiliários destinados a fins fiscais (IPTU e ITBI), ao planejamento territorial e visando transferência de informações ao registro público de imóveis urbanos. Muitos municípios possuem cadastros urbanos georreferenciados, o que ocorre na quase totalidade dos municípios do Paraná. Apesar disso o Cadastro urbano tem sido pouco utilizado para fins de Registro, pois no século XX predominou uma doutrina impondo fé pública ao conteúdo do Registro, dificultando a retificação, na matrícula, dos então chamados limites legais. Atualmente, com as inovações implementadas pela Lei n. 10.931/2004, há registradores retificando a descrição dos imóveis a partir de levantamentos técnicos não aprovados pelos municípios, o que é lamentável.

O RI tem desrespeitado a validade jurídica das informações cadastrais urbanas, desprezando a necessidade das certificações e da certidão do Registro Imobiliário (LRP, art. 225) ser emitida somente pelo Cadastro.

No sistema registral da Alemanha, a perda e a aquisição da propriedade imóvel ocorrem apenas no RI, onde é realizado o segundo acordo (real) entre as partes, quando primeiro acordo (pessoal) é abstraído. O sistema possui cadastro organizado e é considerado o mais perfeito sob o aspecto da segurança, por proporcionar fé pública aos limites dos imóveis e aos negócios publicados.

Na doutrina nacional há o entendimento equivocado de que nosso sistema deve funcionar como o sistema alemão. Entretanto, o alastramento do sistema alemão encontra

dificuldades de ser implantado em países que não possuem tradição em cadastros precisos e cuja titulação e ocupação das terras ainda está ocorrendo:

1. A fé pública atribuída ao registro alemão dificulta a retificação da descrição dos limites na matrícula, nos casos em que se deseje adequá-los à realidade do imóvel.
2. Nos negócios casuais reconhecidamente nulos e inexistentes, porém publicados, também há dificuldades para se modificar o teor do registro.

O Registro *conferente* é questionável e ainda impede no Brasil, a publicação de títulos relativos a incorporações imobiliárias e a loteamentos aprovados na Prefeitura e ainda não registrados. Assim, negócios e transformações de imóveis ficam ocultos aos terceiros interessados. O Registro *conferente* é exercido através de condições restritivas à publicação de certos títulos, formando os *Contratos de Gaveta*, e foi completamente abolido na França pelo Código de Napoleão, em cujo país se perde e se adquire a propriedade no ato da alienação.

A propriedade e os outros direitos reais relacionados no CC (art. 1.225) são considerados privilégios reais. Os direitos reais desmembram (usufruto, uso, habitação, superfície), gravam (servidões) ou afetam (hipoteca, anticrese) a propriedade, limitando (reduzindo) o domínio do proprietário sobre o imóvel. Ao impedir o ingresso de alguns títulos no RI, deixa-se de averbar que esses títulos criam direitos reais no ato da alienação da propriedade ou limitam o domínio com o ônus que o proprietário impuser ao seu imóvel.

A compra e venda, quanto à sua formação, reveste-se de natureza consensual (*obligationes quae consensu contrahuntur*), tornando-se perfeita e acabada mediante o acordo das partes sobre a coisa e o preço. Entretanto, implica também em efeitos imediatos de natureza real (*obligationes quae re contrahuntur*), por imposição do CC, art. 1.275, I, que determina a perda da propriedade por alienação, o que tem sido desconsiderado muitas vezes pelo RI e pela doutrina, nos casos dos estelionatos praticados pela venda dupla e pela venda de imóvel já comprometido anteriormente. Devido a essa natureza real do contrato é que o Notário faz constar a transferência pela cláusula *constituti* na escritura pública, caracterizando o desprendimento imediato de todo direito, domínio, ação e posse que sobre o imóvel o proprietário vinha exercendo, passando a deter o imóvel para o comprador.

A doutrina já concorda com retificações da descrição dos limites, mas ainda insiste na fé pública aos títulos registrados, fazendo valer como verdadeira a propriedade putativa obtida por estelionato, ao mesmo tempo em que oculta os títulos da propriedade verdadeira.

11.1.3 Dificuldades no Sistema Cadastral

Após relacionar os aspectos críticos selecionados que tem atrapalhado o desenvolvimento do CIU no Brasil, pode-se concluir que a confusão dos termos Cadastro e Registro; a atribuição (agora decadente) de mais valor ao limite matriculado do que ao limite real e ao limite verdadeiro; a emissão das guias do ITBI em Tabelionatos, sem o CIU providenciar a prévia vistoria local atualizada; os convênios para o RI informar os nomes (desatualizados) dos proprietários de imóveis, desconsiderando que o CIU tem conhecimento (pelo ITBI) da relação dos adquirentes que ainda não publicaram seus títulos; as retificações da descrição de limites matriculados e a transformação de imóveis diretamente no RI, sem a prévia aprovação e certificação do Município competente; e os empecilhos à eficácia normativa da conexão do RI às informações cadastrais, constituem todos a relação de procedimentos ligados ao RI e que desvalorizam as iniciativas do CIU, na medida em que englobam confusões jurídicas aos procedimentos técnicos, desestruturando a gestão territorial urbana no Município.

11.1.4 Procedimentos Adequados no Cadastro

Após ratificar a validade jurídica das informações cadastrais para fins de aproveitamento no RI e após propor reforma prática para aperfeiçoar a coleta de informações territoriais no CIU, pode-se concluir que em todos os casos relatados para a transformação e atualização da descrição de imóveis urbanos no CIU, os procedimentos para o ingresso, desenvolvimento, publicação e utilização de informações territoriais envolvem motivos justos, tais como a certidão atualizando limites, a pressão fiscal (ITBI), e a proteção aos negócios particulares válidos, consistindo basicamente em:

1. Vistoria cadastral efetuada no local para atualizar e aperfeiçoar a descrição do imóvel objeto, após requerimento do interessado e implicando no cadastramento de quaisquer modificações ou transformações ocorridas no imóvel;
2. Cadastramento e certificação de eventuais alterações em relação ao cadastro anterior;

3. Avaliação do imóvel e emissão da guia de ITBI, se for o caso;
4. Análise e aprovação de eventual projeto de construção ou de parcelamento do imóvel, após o interessado apresentar uma certidão atualizada de matrícula constando a averbação da descrição atualizada do imóvel, se esta for diversa da matriculada anteriormente, e mediante bloqueio à emissão da guia de ITBI até que o projeto seja aprovado e até que seja fornecido o memorial dos cálculos de áreas;
5. Exigência à apresentação de memorial dos cálculos de áreas de construção e de frações ideais de terreno, como requisito à entrega de projeto aprovado ao interessado, caso o ato resultar em mais de uma unidade autônoma de construção sobre o mesmo terreno, a fim de que os tributos (IPTU, ITBI, etc.) sejam lançados sobre as frações ideais de terreno correspondentes a cada futura unidade;
6. Fornecimento de Alvará (autorização) de Construção;
7. Fornecimento de Habite-se (autorização para ocupação e uso) da obra a pedido do proprietário, após vistoria comprovando a conclusão da obra;
8. Nos finais de ano vistoriam-se todas obras que possuem Alvará e ainda não tenham Habite-se, a fim lançar os tributos prediais (além dos territoriais que já estavam sendo lançados) sobre as obras que já estiverem concluídas, não emitindo o Habite-se correspondente, uma vez que isso depende da iniciativa do interessado;
9. Ao incidir o ITBI, o nome do alienante deve ser substituído em definitivo no CIU pelo nome do adquirente que consta na última guia paga, de modo que, a partir de então, apenas este pode autorizar a transferência de direitos sobre o imóvel.

O sistema de cadastramento dos imóveis urbanos a partir de levantamentos aerofotogramétricos é bem difundido no país e deve apresentar erros menores de 20 (vinte) centímetros (0,2mm no mapa) nas Plantas de Quadra com escala 1:1000, cuja precisão tem sido tecnicamente aceitável para repasse inicial das informações cadastrais ao RI.

Executado o Cadastro a partir de levantamentos aerofotogramétricos, nos quais a precisão decimétrica (da ordem de 20 cm) tem sido adequada para fins de registro, de planejamento e de tributação, torna-se recomendável que seja efetuado outro levantamento posterior e com precisão mais apurada (precisão centimétrica), realizado na medida em que o proprietário resolver aprovar a subdivisão ou o remembramento de seus imóveis ou a

construção de edificações, de modo a viabilizar uma análise de qualidade aceitável na aprovação dos projetos.

Nos casos de alienações também convém que o erro na descrição dos limites restrinja-se ao do CC, art. 500 (de 5%), a fim de prevenir eventuais reclamações nas vendas que não sejam *ad corpus*. Para se obter melhor precisão, na ordem de centímetros, torna-se necessário o conhecimento de alinhamentos definidos, o que convém seja efetuado mediante demarcação de um reordenamento dos alinhamentos prediais das quadras envolvidas, projetando-se linhas paralelas ao meio-fio existente.

O CIU deve controlar as vendas duplas, arquivando prova da alienação correspondente a cada ITBI recolhido, e impedindo que conste o mesmo nome como vendedor em mais de uma guia de ITBI para o mesmo imóvel.

11.1.5 Conexão do Registro ao Cadastro

Após propor que se dê eficácia ao atual sistema registral vigente no Brasil, mediante importação efetiva de informações cadastrais para provocar a conexão do RI ao CIU, pode-se concluir que a proposta apresentada é adequada para a conexão do RI ao CIU, e consiste num roteiro preparado para dar eficácia ao direito registral positivado, mediante incentivo ao ingresso das informações cadastrais no RI e à publicação de todos os títulos levados ao RI e que, de um ou outro modo, tenham vínculo com o imóvel matriculado. A interpretação envolve algumas questões que são controversas na doutrina e são esclarecidas a seguir.

Se o domínio do adquirente tem origem na transferência cedida pelo proprietário anterior, o modo de transmissão é derivado e, diversamente do que acontece no modo originário, o direito de propriedade do adquirente se circunscreve ao que lhe foi transferido pelo proprietário transmitente. Assim, se a propriedade transferida não for limitada, será completa e verdadeira ou também completa, porém putativa, dependendo se o vendedor era ou não detentor dos direitos sobre o imóvel que alienou.

Na venda de um imóvel pela segunda vez, a eficácia da segunda venda (estelionato) perdurará até que seu registro seja invalidado ou seu teor retificado mediante ingresso (no RI) do título da primeira venda, demonstrando a verdade dos fatos. Sendo contraditório ao nulo já registrado, o registro posterior da primeira venda proporcionará uma prioridade de segunda ordem. Mas a preferência na disputa dos direitos reais, conferida ao título nulo, fica

desconstituída pela invalidade de seu registro, de modo que o novo registro confere aquisição imediata da propriedade completa e verdadeira ao beneficiado pela eficácia do título válido, o qual terá direito de reivindicar seu imóvel. Daí a importância do Município controlar a emissão das guias de ITBI, impedindo nova venda por estelionato a terceiros.

A averbação da promessa condiciona a disponibilidade de venda da propriedade apenas em favor do adquirente, o que consiste na cláusula de inalienabilidade relativa que o proprietário impõe ao seu imóvel, ao declarar que a disponibilidade do proprietário para alienação do imóvel será em favor do promissário comprador. O ingresso desse título no RI bloqueia automaticamente a matrícula, obrigando que a alienação seguinte seja efetuada em nome de quem consta na Promessa.

A venda de imóvel que já foi comprometido anteriormente caracteriza estelionato. No entanto, apesar do comprador adquirir a propriedade por transferência no ato do registro de seu título, receberá o imóvel com o ônus de ser transferido ao promissário comprador. Essa transferência será inevitável, dependendo apenas do promissário publicar seu título.

O registro do título gera aquisição ao beneficiado pelos direitos reais criados no contrato. A averbação, conforme o ato, apenas dá eficácia à perda da propriedade ou ao ônus imposto ao imóvel e que o segue na alienação. A aquisição da propriedade é um dos efeitos da perda (e não do registro), possuindo efeitos retroativos. Até então, o vendedor que legalmente não é mais o proprietário será considerado como se fosse.

Registram-se no Livro n. 3 – Registro Auxiliar, o inteiro teor de alguns títulos já registrados ou averbados na matrícula, além de quaisquer atos atribuídos ao RI, mas só indiretamente relativos ao imóvel matriculado, como são os casos de lotes ou de futuros apartamentos vinculados aos empreendimentos aprovados, porém ainda sem o registro do parcelamento ou da incorporação imobiliária no RI.

Os títulos apresentados ao RI receberão obrigatoriamente o número de ordem do seu apontamento no Livro n. 1 - Protocolo, cuja precedência determina a prioridade do título e a preferência dos respectivos direitos reais. A falta de protocolo ao pedido de registro inviabiliza recurso da dúvida ao Juiz Corregedor que, na seqüência seria encaminhada à participação obrigatória do Ministério Público.

Segundo as normas brasileiras, o registrador deve examinar apenas os aspectos formais do título, alcançando seus aspectos extrínsecos. Deve registrar e averbar quaisquer

títulos relativos a imóveis, independente de serem nulos ou anuláveis, sem interferir nos negócios já realizados, e sem negar publicação à alteração dos direitos das partes. Tratando-se de averbação não existe dúvida, mas uma negativa do Oficial em atender o pedido, podendo o interessado requerer que o magistrado ordene a averbação.

O sistema registral brasileiro tornou de fácil tratamento a questão da descrição imperfeita dos imóveis e da validade ou não dos títulos registrados no Cartório. O RI é um dos Registros Públicos estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos *atos jurídicos* (portanto não protege atos ilícitos).

11.1.6 A Implantação da Proposta

Quanto ao Estudo de Caso: o ingresso de títulos no RI, após testar, relacionar e analisar as dificuldades ao ingresso de dados cadastrais (no RI) através de processos administrativos encaminhando três títulos relativos a incorporação imobiliária não registrada, pode-se concluir que:

1. As normas positivadas no direito imobiliário registral só obtiveram eficácia para os títulos que esta pesquisa apresentou para publicação no RI, após insistentes recursos, reclamações e denúncias administrativas encaminhadas junto às autoridades competentes. Isto demonstra resistência inicial à mudança de paradigma.
2. O RI (Cartório) testado defendeu a importância excessiva do conteúdo do registro em prejuízo à averbação de novas informações cadastrais, sem muita preocupação quanto ao adquirente ou consumidor estar ou não sendo prejudicado, conforme se constata nos processos administrativos de Rambo, Loch e Pilati (2002b; 2002c; 2002d; 2002e; 2002f; 2003a, 2003b; 2003c; 2003d e 2003e);
3. O RI testado não protocolou o pedido do modo como foi solicitado pelo interessado, conforme se constata em Rambo, Loch e Pilati (2002b; 2002e);
4. O RI testado negou registros e averbações obrigatórios, conforme se constata em Rambo, Loch e Pilati (2002b; 2002e; 2004a);
5. O RI testado não encaminhou o Processo de Dúvida à Corregedoria Permanente, conforme se constata em Rambo, Loch e Pilati (2002b; 2002e).
6. O RI testado exerceu atividades arbitrárias e não foi penalizado pelo Poder Judiciário, conforme se constata em Rambo, Loch e Pilati (2002f; 2003a; 2003c; 2003d; 2003e);

7. A atitude de Registro conferidor praticada no RI testado proporciona que a determinação desses registradores transforme títulos válidos em *contratos de gaveta*, ocultando negócios e informações cadastrais aos terceiros interessados no Registro, o que compromete a segurança jurídica dos negócios imobiliários e provoca o aumento da demanda por processos judiciais contenciosos, devido à falta de publicação aos contratos válidos, conforme denunciado em Rambo e Loch (2002); Rambo, Loch e Pilati (2002d, 2003c), além de Rambo e Machado Junior (1998).
8. Apesar das enormes dificuldades impostas aos três títulos testados, o resultado é animador por ter se obtido a publicação de um dos títulos por ordem da Corregedoria Permanente. Outro título encontra-se na mesma Corregedoria tramitando para decisão. O terceiro título não ingressou na Corregedoria Permanente, sendo encaminhado apenas para outros órgãos e não obteve ajuda mesmo para um pedido elementar: o interessado não conseguiu obter o protocolo de seu pedido. Isso prova que a tramitação processual do RI à Corregedoria Permanente tem sido um caminho adequado para se obrigar o registrador a respeitar as determinações legais.

11.2 Recomendações

Quanto a Recomendações, pode-se sugerir o seguinte:

1. Recomendam-se estudos posteriores para o Município impedir que o RI efetue publicações de retificações e de desmembramentos não certificados pelo CIU, desrespeitando a competência e dificultando a gestão urbana do Município.
2. Recomendam-se estudos e experiências práticas para as Prefeituras implantarem nas áreas rurais de seus Municípios sistemas similares ao proposto nesta pesquisa para as áreas urbanas, a fim de que, optando pelo controle fiscal e cobrança do ITBI (CRFB, art. 153, § 4º, III), o Poder Público local possa iniciar a formação do Cadastro Rural local destinado ao planejamento Municipal.
3. Recomendam-se estudos para o desenvolvimento de legislações municipais destinadas a forçar os Cartórios a respeitarem as competências municipais para a gestão cadastral e territorial, o que pode ser feito através de regulamentação aos procedimentos dos administrados que envolvam a participação de serviços técnicos como medições, parcelamentos e incorporações imobiliárias. Tais regulamentações

já fazem parte da competência municipal, que pode condicionar certas atividades ao acompanhamento, vistoria ou aprovação do Município, abrindo campo para novas receitas que podem viabilizar a sustentação do desenvolvimento do Cadastro Técnico Multifinalitário Urbano e Rural.

4. Recomenda-se o desenvolvimento de Norma Técnica específica para orientar o aperfeiçoamento de Cadastros a Nível Municipal, em vez de se tentar uma Lei Nacional para orientar a estruturação dos cadastros urbanos, a qual sofreria influências de alguns dispositivos duvidosos já implantados na atual legislação do Cadastro Rural.
5. Tendo-se em vista que o RI testado nesta pesquisa confirmou a prática de vários problemas relatados e existentes nos sistemas cadastrais e registrais, recomenda-se a realização de estudos destinados a confirmar o quadro em outras regiões ou a apresentar soluções mais adequadas para cada problema específico relatado.
6. Recomendam-se pesquisas visando a implantação dos procedimentos propostos ao Cadastro visando o ingresso de informações no Registro.
7. Recomendam-se pesquisas direcionadas ao estabelecimento de padrões de representação georreferenciada de imóveis e definição das precisões adequadas para cada tipo de levantamento georreferenciado.
8. Recomendam-se pesquisas voltadas ao levantamento de semelhanças e diferenças entre os sistemas registral e cadastral do Brasil, em relação aos de outros países da América Latina, visando ratificar a viabilidade e as conveniências da eficácia do sistema nacional em vigor.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFONSO FRANCISCO, Caramuru. Do Registro de Imóveis e seu cancelamento. São Paulo : Juarez de Oliveira, 1999. 335 p.

ALVES, Vilson Rodrigues. Ação de imissão na posse de bem imóvel. Campinas : Bookseller, 1996. 278 p.

AQUINO, José Angel. Derecho de la construcción. Santo Domingo : Instituto Tecnológico de Santo Domingo, 2001. 164 p.

ARANGO MEJÍA, Jorge. El Código Civil y la Constitución de 1991. Santa Fé de Bogotá : Temis, 2000. 515 p.

ARRUÑADA, Benito. Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento. Revista de Direito Imobiliário/IRIB, São Paulo : RT, n. 56, p. 139-159, jan./jun. 2004. 367 p.

AVERBECK, Carlos Etor. Os sistemas de cadastro e planta de valores no município: Prejuízos da desatualização. Carlos Loch (Orient.). 2003. 202 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2003.

AZEVEDO, Fernando Costa de. A participação dos consumidores brasileiros no controle da prestação de serviços públicos. Fernando Noronha (Orient.). 2000. 133 p. Dissertação (Mestre em Direito) - Centro de Ciências Jurídicas, UFSC, Florianópolis, 2000.

AZEVEDO, José Mário Junqueira de. Do Registro de Imóveis: de acordo com a nova Lei dos Registros Públicos, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975. São Paulo : Saraiva, 1976. 169 p.

BALATA, Kenard da Silva. Cadastro e registro de terras no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 441-470.

_____. Planejamento rural, cadastros de descentralização da reforma agrária. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 3º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 1º, 1998, Florianópolis. Anais... Florianópolis: UFSC, 1998. 1 CD-ROM.

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de Imóveis: doutrina, prática, jurisprudência. 3. ed. São Paulo : Atlas, 1976. 412 p.

_____. Averbações e cancelamentos no Registro de Imóveis: doutrina e prática. 2. ed. São Paulo : Atlas, 1990. 92 p.

_____. Contratos e notificações no Registro de Títulos e Documentos: doutrina, legislação, prática. 3. ed. São Paulo : Atlas, 1992. 339 p.

_____. Direito Imobiliário Registral. São Paulo : Saraiva, 2001. 196 p.

BASTOS, Cíntia. Compromisso de compra e venda: um estudo introdutório a luz do direito positivo brasileiro. Gerson Luiz Carlos Branco (Orient.). 1999. 80 p. Monografia (Especialista em Direito Imobiliário) - Curso de Pós-Graduação em Direito, UNIVALI, Itajaí, 1999.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. Comentários à lei de registros públicos: Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. v. I, 4. ed. revista e ampliada. Rio de Janeiro : Forense, 1997. 370 p.

_____. Comentários à lei de registros públicos: Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. v. II, 4. ed. revista e ampliada, 3ª tiragem. Rio de Janeiro : Forense, 1999. p. 371-1018.

BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das coisas: posse, propriedade, direitos autorais e direitos reais de gozo sobre coisas alheias. 2. ed. atual. Pelo advogado Chilles Bevilacqua. Rio de Janeiro : Freitas Bastos, 1946. v I.

BORJA MARTINEZ, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano. México : Porrúa, 1957. 244 p.

BOULOS, Daniel Martins. A autonomia privada, a função social do contrato e o novo Código Civil. In: Aspectos controvertidos do novo Código Civil : escritos em homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves / coordenadores Arruda Alvim, Joaquim Portes de Cerqueira César, Roberto Rosas ; apresentação Arruda Alvim. São Paulo : RT, 2003. 628 p. p. 125-136.

BRASIL. Nova Lei de Registros Públicos: Lei n. 6015, de 31/12/1973. GB: Auriverde, 1974. 100 p.

_____. Ministério Extraordinário para Assuntos Fundiários. Programa Nacional de Política Fundiária. Coletânea: legislação agrária, legislação de registros públicos, jurisprudência. Elaboração de Maria Jovita Wolney Valente. Brasília : Imprensa Nacional, 1983. 784 p.

_____. Código Penal. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 18ª ed. São Paulo : Saraiva, 2000. 719 p. (Legislação Brasileira).

_____. Código Civil. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 17. ed. São Paulo : Saraiva, 2002. 1454 p. (Legislação Brasileira).

_____. Código de Processo Civil. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 18. ed. São Paulo : Saraiva, 2003. 670 p. (Legislação Brasileira).

_____. Constituição, 1988. Constituição da República Federativa do Brasil : promulgada em 5 de outubro de 1988 / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 33. ed. atual. e ampl. São Paulo : Saraiva, 2004a. 386 p. (Coleção Saraiva de legislação).

_____. Lei n. 10.931, de 02/08/2004: Dispõe sobre o patrimônio da afetação de incorporações imobiliárias e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.presidencia.gov.br>>. Acesso em: 18 agosto 2004b.

BROGNOLI, Thales. Das terras nas ilhas e dos terrenos de Marinha. Florianópolis : EDEME, 2001, 206 p.

BUENO, Francisco da Silva et al. Dicionário escolar da língua portuguesa. 11. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro : FENAME, 1976. 1264 p.

BURITY, Edilce Figueiredo ; BRITO, Jorge Luís Nunes e Silva. Cadastro: proposta de padronização de terminologia. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 3º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO

MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 1º, 1998, Florianópolis. Anais... Florianópolis: UFSC, 1998. 1 CD-ROM.

CAMBUHY, Jussara Petini. A regularização fundiária urbana como ordenamento territorial: proposta de um cadastro técnico urbano para áreas especiais de interesse social. Roberto de Oliveira (Orient.). 2004. 169 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Centro Tecnológico, UFSC, Florianópolis, 2004.

CARLIN, Volnei Ivo. Direito Administrativo: Doutrina, Jurisprudência e Direito Comparado. Florianópolis : OAB/SC, 2001, 320 p.

CARNEIRO, Andréa Flávia Tenório. Uma proposta de reforma cadastral visando a vinculação entre Cadastro e Registro de Imóveis. Carlos Loch (Orient.). 2000. 171 p. Tese (Doutor em Engenharia de Produção) - Centro Tecnológico, UFSC, Florianópolis, 2000.

_____. Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis: a Lei 10.267/2001 - Decreto 4.449/2002 - Atos Normativos do INCRA. Porto Alegre : IRIB/safE, 2003, 272 p. (Coleção IRIB em Debate).

_____; **LOCH, Carlos ; JACOMINO, Sérgio**. Tendências do Cadastro Imobiliário. In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO/IRIB, n. 48, jan-jun/2000. São Paulo : RT, 2000. 275 p. p. 233-244.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com alterações da Lei n. 8.009, de 29.03.1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. ver. e atual. Rio de Janeiro : Forense, 1998. 511 p.

CENEVIVA, Walter. Novo registro imobiliário brasileiro. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1979. 96 p.

_____. Lei dos registros públicos comentada. 12. ed. atualizada até 15 de Julho de 1997. São Paulo : Saraiva, 1997. 553 p.

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL. Cadastro Técnico Municipal. São Paulo : CEPAM, 1990. 120 p.

CERVANTES, Pedro César. Excelência na prestação de serviço. In: ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXV, 1998, São Paulo. Registro de Imóveis: estudos de direito registral imobiliário. Organizador: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : IRIB / safE, 2000. 464 p. p. 161-167. (Coleção IRIB em Debate).

CHALHUB, Melhim Namem. O contrato de incorporação imobiliária sob a perspectiva do Código de Defesa do Consumidor. *Revista de Direito Imobiliário/IRIB*, São Paulo : RT, n. 50, p. 92-135, jan./jun. 2001. 380 p.

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. Código de normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. 5. ed. Curitiba : Juruá, 1997. 304 p.

COULANGES, Fustel de. A cidade antiga. Tradução do original francês de 1864, por Jean Melville. São Paulo : Martin Claret, 2003. 421 p. (Coleção a Obra Prima de Cada Autor. Série Ouro, 2).

CZAJKOWSKI, Rainer (Dir.). A Retificação de Registro Imobiliário. EDITORIAL. p. 13-16. In: *Retificação de Registro Imobiliário*. Curitiba : Juruá, set./out. 1990, 412 p. (Série Jurisprudência Brasileira - Cível e Comércio, vol. 159).

DAL SANTO, Mariane Alves ; BLEY JUNIOR, Cícero ; LOCH, Carlos. Evolução de um sistema de projeção para a área de influência da Usina Hidrelétrica de Itaipú - razões e impactos com a mudança do referencial geodésico. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / SBC / Lab FSG, 2004. 1 CD-ROM.

_____; MACHADO JUNIOR, Dirceu de Menezes ; LOCH, Carlos. Projeto de mudança de referencial geodésico - estudo de caso: área de influência da Usina Hidrelétrica de Itaipú. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / SBC / Lab FSG, 2004. 1 CD-ROM.

DAMBROS, Vanderlei *et al.* A revolta dos colonos: 1957-1997. Francisco Beltrão : Grafit, 1997. 68 p.

DE BONA, Avelino. Títulos judiciais no Registro de Imóveis. Porto Alegre : Sagra-DC, Luzzatto, 1996. 193 p.

DE PAULA NETO, Leonel Euzébio. Confrontações do levantamento topográfico cadastral urbano com os dados do Cadastro Imobiliário e o Registro de Imóveis - estudo de caso: uma quadra no bairro Centro de Florianópolis-SC. Jürgen Wilhelm Philips (Orient.). 2002. 147 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2002.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. 3. ed. São Paulo : Atlas, 1992. 479 p.

DIÁRIO DO POVO / DIÁRIO DE GUARAPUAVA. Pato Branco : Diário do Povo, 31 mar. 2005.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de registros de imóveis. 2. ed. aum. e atual. São Paulo : Saraiva, 1997. 565 p.

DIP, Ricardo Henry Marques. Breves considerações sobre alguns temas relativos à “Retificação de Área”. Revista de Direito Imobiliário/IRIB, São Paulo : RT, n. 37, p. 58-67, jan./abr. 1996. 273 p.

_____. Da ética geral à ética profissional dos registradores. 2ª ed. atual. Porto Alegre : *safe* (Fabris)/IRIB, 1998. 136 p. (Coleção IRIB em Debate).

DOWER, Néelson Godoy Bassil. Curso básico de direito público e privado. São Paulo: Nelpa, 1991. 419 p.

DUARTE, Ana Alice Miranda. Os cadastros antigos das Américas (Incas, Astecas e Maias). In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / SBC / Lab FSG, 2004. 1 CD-ROM.

ERBA, Diego Alfonso. Importância dos aspectos jurídicos no cadastro técnico multifinalitário. Carlos Loch (Orient.). 1995. 82 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 1995.

_____. Catastros en América Latina: logros y problemas sin resolver. Land Lines. Cambridge, v. 16, n. 2, april, 2004. Disponível em: <<http://www.lincolninst.edu/pubs/pub-detail.asp?id=951>>. Acesso em: 30 nov. 2005.

_____; LOCH, Carlos. Lei nacional de cadastro - uma necessidade urgente no Brasil. A Mira: agrimensura & cartografia. Criciúma, n. 61, p. 19-24, nov. 1996.

ESPAÑA. Derecho civil: Código Civil. Titulares: McGraw-Hill/Interamericana de España, S.A. Edición coordinada por Manuel Cuadrado Iglesias. Autores: Mariano Alonso Pérez et al. Madrid : McGraw-Hill, 1995. 671 p. (Legislación Ciencias Jurídicas).

ESPÍNOLA, Eduardo. Posse - propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais. Atualizado por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas : Bookseller, 2002. 565 p.

FACHIN, Luiz Edson ; KEPPEN FILHO, Theodoro. A discriminatória administrativa sob a Lei de Terras do Estado do Paraná. In: INSTITUTO DE TERRAS E CARTOGRAFIA DO ESTADO DO PARANÁ. Terras devolutas: processo discriminatório - doutrina e legislação. Curitiba : ITCF, 198-?. p. 35-43.

FALCÃO, Ubirajara Dias. O domínio das áreas na Ilha de Santa Catarina. Florianópolis : edição do autor, 1998. 185 p.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda et al. Minidicionário da língua portuguesa. 3.ed. Rio de Janeiro : Nova Fronteira, 1993. 577 p.

FERREIRA, Gilberto. O erro de direito como causa de anulabilidade dos negócios jurídicos. In: CZAJKOWSKI, Rainer (Dir.). Retificação de Registro Imobiliário. Curitiba : Juruá, set./out. 1990, 28-36 p. (Série Jurisprudência Brasileira - Cível e Comércio, vol. 159).

FIORANELI, Ademar. Direito registral imobiliário. Porto Alegre : IRIB/safE, 2001. 616 p.

FIORANTI, Cláudio. A incorporação e a instituição de condomínio. In: ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVI, 1999, Recife. Registro de Imóveis: estudos de direito registral imobiliário. Organizador: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : IRIB / safE, 2000. 464 p. p. 349-360. (Coleção IRIB em Debate).

FORSTER, Germano de Rezende. A privatização das terras rurais. Barueri : Manole, 2003. 160 p.

FREYESLEBEN, Luiz Eduardo Ribeiro. A usucapião especial urbana: aspectos doutrinários e jurisprudenciais. 2. ed. rev. e ampl. Florianópolis : Obra Jurídica, 1998. 84 p.

GHIZZO NETO, Affonso; ROSA, Alexandre Moraes da. Improbidade administrativa e Lei de Responsabilidade Fiscal: conexões necessárias. Florianópolis : Habitus, 2001. 219 p.

GAJARDONI, Fernando da Fonseca. Técnicas de aceleração do processo. São Paulo : Lemos & Cruz, 2003. 240 p.

GALEANO, Eduardo. De pernas pro ar: a escola do mundo ao avesso. Tradução de Sérgio Faraco. 8. ed. Porto Alegre : L & PM, 2005. 386 p.

GALIANI, Luiz Antônio. Manual de direito imobiliário registral. São Paulo : Juarez de Oliveira, 2002. 90 p.

GASPARINI, Diógenes. Direito administrativo. 3. ed. ver. e ampl. São Paulo : Saraiva, 1993. 651 p.

GORDILLO, Agustín. Tratado de derecho administrativo: parte general. Tomo 1. Reimpr. de la 5ª ed. Buenos Aires : Fundación de Derecho Administrativo, 2000. p. 1-40; I.1-XVI.24.

HASENACK, Markus. Originais do levantamento topográfico cadastral: possibilidade de sua utilização para a garantia dos limites geométricos dos bens imóveis. Jürgen Wilhelm Philips (Orient.). 2000. 130 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2000.

_____; *et al.* Originais do levantamento topográfico cadastral imobiliário para a segurança dos limites geométricos dos bens imóveis. In: GT Cadastro e Lab. FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 4º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 2º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 1º, 2000, Florianópolis. Anais... Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2000. 1 CD-ROM.

HEISSLER, Reinhard W. Cadastro técnico: busca de uma estrutura. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. Anais... Recife : UFPE, 1988. 214 p. 13/01-13/06 p.

INOCÊNCIO, Antônio Ferreira. Ação de usucapião e ação de retificação de área e de alteração de divisas no registro imobiliário. Bauru : Javoli, 1980. 342 p.

IRIB . Registro de Imóveis - estudos de direito registral imobiliário. **ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXV e XXVI** - São Paulo/1998 - Recife/1999. Org.: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : *IRIB/safE*, 2000. 464 p. (Coleção **IRIB em Debate**).

JACOMINO, Sérgio. Registro de Imóveis: thesaurus jurisprudencial - acórdãos e decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo. Porto Alegre : *IRIB/safE*, 1997. 536 p. (Coleção **IRIB em Debate**).

_____. Cadastro & Registro: conexão e interdependência. In: **ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVI**, 1999, Recife. Registro de Imóveis: estudos de direito registral imobiliário. Organizador: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : *IRIB/safE*, 2000. 464 p. p. 449-464. (Coleção **IRIB em Debate**).

_____. ; **AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda**. Registro público e a qualidade dos dados - *IRIB / Landesvermessungsamt*. Mesa Redonda 4. Moderador: Jürgen Philips. In: **GT Cadastro e Lab FSG/UFSC. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º**, 2004, Florianópolis. (Este debate não encontra-se publicado nos Anais do evento).

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira. Aspectos jurídicos dos negócios imobiliários. Leme : **LED**, 2003. 303 p.

KAUFMANN, Jürg ; **STEUDLER, Daniel**. Catastro 2014: una vision para un sistema catastral futuro. Switzerland : **FIG - Grupo de Trabajo 1 de la Comisión 7**, 1998. 37p.

KELM, Danielle F. Pretto ; **LOCH, Ruth E. Nogueira** ; **LOCH, Carlos**. O Cadastro Técnico Multifinalitário como ferramenta de avaliação da progressão da degradação ambiental em área de mineração de carvão. In: **CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 3º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 1º**, 1998, Florianópolis. Anais... Florianópolis: **UFSC**, 1998. 1 CD-ROM.

LANNA, Carlos Lindenberg Ruiz. Manual dos atos administrativos. Leme : **LED**, 2003. 125 p.

LAWRANCE, Jeremy. Cadastro e registro de terras. In: **SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA**, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 401-416 p.

LOCH, Carlos. Cadastro técnico e o projeto nordeste. In: **CONGRESSO BRASILEIRO DE ENG^a DE AGRIMENSURA**, 4º, 1989, Teresina. Anais... Teresina : FENEA, 1989. 1v. 1/9-9/9 p.

_____. Cadastro Técnico Multifinalitário Rural e Urbano. Florianópolis : UFSC, 1998a. 70 p.

_____. Modernização do Poder Público Municipal. In: **CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**, 3º.; **ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL**, 1º, 1998, Florianópolis. Anais... Florianópolis: UFSC, 1998b. 1 CD-ROM.

LOCH, Ruth Emília Nogueira. Algumas considerações sobre a base cartográfica. In: **CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**, 1º, 1994, Florianópolis. Anais... Florianópolis : UFSC, 1994. p. 15-21.

LOPES, Luiz Henrique Antunes; HOCHHEIM, Norberto. Análise da paisagem urbana como complemento ao Cadastro Técnico Multifinalitário. In: **CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**, 2º, 1996, Florianópolis. Anais... Florianópolis : Lab. FSG / UFSC, 1996, 825 p. p. 142II-151II.

LUZ, Valdemar P. da. Curso de contratos. 2ª ed. Porto Alegre : Sagra/DC Luzzatto, 1994. 186 p.

MAGALHÃES, Vilobaldo Bastos de. Compra e venda e sistemas de transmissão da propriedade. Rio de Janeiro : Forense, 1981. 90 p.

MARTINS, Marlo A. R. ; SLOBODA, Luana ; MARTINS, Tiago Damas. Memorial descritivo de limites fundiários. In: **CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**, 6º.; **ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL**, 4º; **ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA**, 1º, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / SBC / Lab FSG, 2004. 1 CD-ROM.

MEDAUAR, Odete. A processualidade no direito administrativo. São Paulo : RT, 1993. 167 p.

_____. Direito administrativo moderno. 3ª ed. São Paulo : RT, 1999. 463 p.

MEIRA, Sílvio Augusto de Bastos. Teixeira de Freitas - o jurisconsulto do império: vida e obra. Notas introdutórias de Afonso Arinos de Melo Franco, Gilberto Freyre, Djacir Menezes. 2ª ed. rev. e aum. Brasília : Cegraf, 1983. 584 p.

MEIRELES, Hely Lopes. Direito de construir. 3. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1979. 530 p.

_____. Direito administrativo brasileiro. 24. ed. São Paulo : Malheiros, 1999. 749 p.

MIGNONE, Carlos Ferdinando. O Cadastro Rural. In: Pedro Cordeiro da Silva (Coord.). Cadastro e tributação. Brasília : Fundação Petrônio Portela, 1982. p. 11-112. (Curso de Direito Agrário, 4).

MISSION TECNICA ALEMANA. Del levantamiento de Cadastro. Bajo dirección y responsabilidad del director Rudolf Elstner. San José : Edición Provisional, 1971. 182 p.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil. v. 3, 34ª ed. rev. e atual. São Paulo : Saraiva, 1998. 414 p.

MORAES, Fernando Ferreira. Direito de certidão: no direito constitucional e no direito administrativo - o conflito. Florianópolis : Habitus, 2002. 88 p.

MORENO, Rafael. Cadastro e registro de terras. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 417-425 p.

NALINI, José Renato. A matrícula e o Cadastro no Registro imobiliário. Revista de Direito Imobiliário/IRIB, São Paulo : RT, n. 37, p. 17-26, jan./abr. 1996. 273 p.

NASCIMENTO, Renato. Cadastro e registro de terras. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 427-432.

NERY JUNIOR, Nelson ; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código Civil anotado e legislação extravagante. Atualizado até 2 de maio de 2003. 2. ed. rev. e ampl. São Paulo : RT, 2003. 1790 p.

OLIVEIRA, Moacyr de. Efeitos obrigacionais e reais do contrato. 1979. 82 p. Dissertação (Professor Titular) - DPS, UFSC, Florianópolis, 1979.

OLIVEIRA, Nelson Corrêa de. Aplicações do direito na prática notarial e registral: 1.600 questões. Porto Alegre : Síntese, 2001. 467 p.

OLIVEIRA, Olga Maria Boschi Aguiar de. Monografia Jurídica: orientações metodológicas para o trabalho de conclusão de curso. Porto Alegre : Síntese, 1999, 127 p.

OLIVEIRA, Roberto de .Gestão de catástrofe em aglomerações urbanas. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / SBC / Lab FSG, 2004. v. CD-ROM.

OLIVEIRA, Silvio Luiz de. Metodologia científica aplicada ao direito. São Paulo : Thomson, 2002. 283 p. (Coleção Methodus).

ORLANDI NETO, Narciso. Retificação do registro de imóveis. 2. ed. São Paulo : Juarez de Oliveira, 1999. 294 p.

PASOLD, Cesar Luiz. Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 3. ed. Florianópolis : OAB/SC, 1999. 200p.

PEREIRA, Kátia Duarte ; AUGUSTO, Moema José de Carvalho. O Sistema Geodésico Brasileiro e a Lei de Georreferenciamento de Imóveis Rurais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / SBC / Lab FSG, 2004. 1 CD-ROM.

PEREIRA, Trogildo José. A ação de imissão de posse: análise comparativa. São Paulo: LEDIX, 1996. 231 p.

PHILIPS, Jürgen Wilhelm. Os Dez Mandamentos para um Cadastro Moderno de Bens Imobiliários. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO

MULTIFINALITÁRIO, 2º, 1996, Florianópolis. Anais... Florianópolis: Lab. FSG/UFSC, 1996, 825 p. p. 170II-183II.

PIETROWSKI, Tercílio. A ação de imissão de posse. Rio de Janeiro : Forense, 1989. 84 p.

PILATI, José Isaac. Esboço teórico da boa defesa em juízo. Florianópolis : UFSC, 1994. 15 p.

_____. Panorama do Compromisso de Compra e Venda de imóveis frente ao novo Código Civil. In: FREITAS, Douglas Phillips (Org.). O novo Código Civil: comentado por artigos. Florianópolis : Voxlegem, Cap. 3, 2003. p. 55-73. (Seleções Doutrinárias; n. 1).

PINTO, Maria Madalena Ribeiro. O profissional com procuração pública como responsável técnico pelo Cadastro Imobiliário para fins de Registro Público. Jürgen Wilhelm Philips (Orient.). 2001. 110 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2001.

RAMBO, Jacir Antonio. Dificuldades à Escrituração no Registro de Imóveis. Revista Jurídica Informatizada de Tijucas/UNIVALI. Tijucas 3ª Edição, 8 p. Jul-Ago. 2002. Disponível em: <<http://www.tj.univali.br>>. Acesso em: 16 agosto 2002.

RAMBO, Luiz Augusto ; *et al.* Encaminhamento de títulos ao Registro de Imóveis. Projeto de Extensão junto à comunidade de Balneário Camboriú/SC, aprovado e financiado pelo Centro de Educação de Ciências Jurídicas, Políticas e Sociais-CEJURPS, sob Coordenação do Prof. Dr. Álvaro Borges de Oliveira, no período de jul-dez/2003. Itajaí : UNIVALI, 2003. Trabalho arquivado na instituição.

RAMBO, Luiz Inácio. Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano. Carlos Loch (Orient.). 2000. 175 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2000.

_____. ; LOCH, Carlos. Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 4º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 2º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 1º, 2000, Florianópolis. Anais... Florianópolis : Lab. FSG/UFSC, 2000. 1 CD-ROM.

_____; _____. O Registro de Adquirentes e o Registro de Proprietários dos Imóveis Urbanos. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. Anais... Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2002. 1 CD-ROM.

_____; _____; **PILATI, José Isaac**. Processo Administrativo protocolado sob n. 233.362 em 10.01.2002, Solicita Certidão. Florianópolis : **Escrivã Judicial da 1ª Vara Cível da Capital, 2002a. (Processual administrativo).**

_____; _____; _____. Processo Administrativo com Protocolo Oficial n. 133.176 Fls 160 de 19.02.2002, Solicita o Registro da Citação de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória. Florianópolis : **Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital, 2002b. (Processual administrativo).**

_____; _____; _____. Processo Administrativo n. 023.02.008376-1, de 19.03.2002, Pedes Suscitação de Dúvida Inversa. Florianópolis : **Corregedoria Permanente da Comarca da Capital, 2002c. (Processual administrativo).**

_____; _____; _____. Processo Administrativo n. 13908-2002, de 17.05.2002, Pedes Providências para Evitar Venda Dupla de Apartamentos em Construção. Florianópolis : **Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2002d. (Processual administrativo).**

_____; _____; _____. Processo Administrativo, Protocolo Inválido n. 67.534 de 07.05.2002 Não Assinado Como Simples Pedido de Exame e de Custas Porque o Pedido do Adquirente Era Para Registro de Escritura Pública. Florianópolis : **Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital, 2002e. (Processual administrativo).**

_____; _____; _____. Processo Administrativo 006/2002, de 19.05.2002, Solicita Providências para que o Cartório Protocole o Pedido Como Foi Solicitado. Florianópolis : **Direção do Fórum da Comarca da Capital, 2002f. (Processual administrativo).**

_____; _____; _____. Processo CGJ-0078/2003, de 14.02.2003, Solicita Providências para obrigar o Registro de Imóveis a fornecer o Protocolo Oficial do Pedido do Interessado. Florianópolis : **Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003a. (Processual administrativo).**

____ ; ____ ; ____ . Protocolo CGJ 010423, de 28.03.2003, Notificação Provando a Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro. **Florianópolis : Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003b. (Processual administrativo).**

____ ; ____ ; ____ . Protocolo CGJ-010424, de 28.03.2003, Denúncia à Corregedoria Geral, que a Falta de Controle Público sobre a Gestão dos Nomes de Adquirentes, Pode Incentivar a Proliferação da Venda Dupla de Imóveis em Florianópolis. **Florianópolis : Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003c. (Processual administrativo).**

____ ; ____ ; ____ . Protocolo no Chefe de Gabinete em 24.07.2003, Protocolado sob TJSC/DAU n. 187060/2003-2 em 25.09.2003, Notifica o Presidente do Tribunal de Justiça, Quanto aos Fatos Ocorridos no Processo CGJ-0078/2003 e Solicita Providências. **Florianópolis : Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003d. (Processual administrativo).**

____ ; ____ ; ____ . Processo n. 24.959, de 24.07.2003, Protocolado sob n. MP-PGJ-000230, Notifica o Procurador-Geral de Justiça, Quanto aos Fatos Ocorridos no Processo CGJ - 0078/2003 e Solicita Providências Cabíveis. **Florianópolis : Procuradoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003e. (Processual administrativo).**

____ ; ____ ; ____ . Processo Administrativo com Protocolo Oficial n. 109.809 de 19.04.2004, Solicita o Registro no Livro n. 3 e a Averbação no Livro n. 2 de seu documento de ajuste preliminar (promessa de compra e venda). **Florianópolis : Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital, 2004a. (Processual administrativo).**

____ ; ____ ; ____ . Processo Administrativo n. 090.04.002370-2, de 29.06.2004, Pede Suscitação de Dúvida. **Florianópolis : Corregedoria Permanente da Comarca da Capital, 2004b. (Processual administrativo).**

____ ; ____ ; ____ . Processo Administrativo n. 090.04.002553-5, de 29.06.2004, Pede Providências e Contesta Atitude do Oficial. **Florianópolis : Corregedoria Permanente da Comarca da Capital, 2004c. (Processual administrativo).**

____ ; *et al.* Os limites reais dos imóveis urbanos. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º., 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: Lab. FSG. / UFSC, 2004. 1 CD - ROM. (Artigo encaminhado em maio/2004)

à Presidência da Comissão Científica – Dr. Ing. Jürgen Philips, para análise e aprovação).

_____; MACHADO JÚNIOR, Geraldo Nunes. Processo Judicial n. 023.98.021633-0 de 04.06.1998: Ação anulatória de escrituras públicas, compromisso particular de promessa de compra e venda e dos respectivos registros imobiliários. Florianópolis : 1ª Vara Cível / Capital, 1998. (Processual contencioso).

_____; PHILIPS, Jürgen Wilhelm. Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. Anais... Florianópolis: Lab. FSG. / UFSC, 2002. 1 CD - ROM. (Artigo completo apresentado inicialmente em maio/2001, em Seminário do CPGEC, para avaliação na disciplina Legislação Territorial, orientada pelo Prof. Dr. Jürgen Wilhelm Philips).

RAMOS, Liane Silva ; et al. Uma experiência prática quanto ao problema dos títulos de Registro de Imóveis em Florianópolis/SC. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 3º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 1º, 1998, Florianópolis. Resumos... Florianópolis: LFSG / UFSC / CIASC, 1998. p. 137.

RATTON, Linneu. Avaliação do I SENCTRU realizado em Curitiba. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. Anais... Recife : UFPE, 1988. 214 p. 03/01-03/10 p.

RIBEIRO, Cláudio José. Aspectos relevantes na administração de recursos fundiários : sistema de administração da terra no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614p. p. 499-516.

RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Lei 6.766/79. 5. ed. ver., atual. e ampl. São Paulo : RT, 1998. 260 p.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Algumas linhas sobre a prenotação. Revista de Direito Imobiliário/IRIB, São Paulo : RT, n. 43, p. 61-70, jan./abr. 1998. 179 p.

SATO, Simone Sayuri. Aplicação e análise da ortofoto digital na definição de limites de propriedades imobiliárias - estudo de caso: imóveis da Universidade Federal de Santa Catarina. Carlos Loch (Orient.). 1996. 152 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil)

- Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 1996.

SAUNDERS, Cláudio Augusto Barreto. Sistema de Registro de Terras e Cadastro na Europa. Tradução do Capítulo Quarto da obra clássica Land Registration and Cadastral Systems, de Gerhard Larsson, 1996. In: GT Cadastro e Lab. FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 4º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 2º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 1º, 2000, Florianópolis. Anais... Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2000. 1 CD-ROM.

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO RURAL E DA AGRICULTURA. Diretoria de Assuntos Fundiários. Legislação fundiária do Estado de Santa Catarina. Florianópolis : GED/EPAGRI, 1996. 123 p.

SERPA LOPES, Miguel Maria. Tratado dos registros públicos. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. v. IV.

SILVA, Bruno Mattos e. Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. São Paulo : Atlas, 1999. 189 p.

SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 2. ed. ver. e atual. 2. Tiragem. São Paulo : Malheiros, 1997. 421 p.

SILVA, Tarcísio Ferreira. Um conceito de cadastro metropolitano. 1979. 112 p. Dissertação (Mestre em Ciências Geodésicas) - Departamento de Geociências, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 1979.

SILVA, Ulysses da. A caminhada de um título - da recepção ao ato final. In: ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXV, 1998, São Paulo. Registro de Imóveis: estudos de direito registral imobiliário. Organizador: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : IRIB/safE, 2000. 464 p. p. 91-159. (Coleção IRIB em Debate).

SILVA FILHO, Elvino. Da urbanização do imóvel rural. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXII, 1995, Cuiabá. Registro de Imóveis: estudos de direito registral imobiliário. Coordenador: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : IRIB/safE, 1998. 462 p. p. 103-118. (Coleção IRIB em Debate).

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614 p.

SOUSA, Luís Fernando Corrêa de. Análise de alguns métodos para estimar a atualização do Cadastro Imobiliário. LOCH, Carlos (Orient.). 1994. 91 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 1994.

SOUZA MAIA, Altir de. A titulação de terra rural no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614p. p. 205-214.

SUMARIVA, Marino Nazareno Lopes ; SILVA, Everton da ; RODRIGUES, Vanildo. Fiscalização e controle de qualidade no Cadastro Técnico Multifinalitário - caso de Criciúma e Indaial/SC. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / SBC / Lab FSG, 2004. 1 CD-ROM.

SUNDFELD, Carlos Ari. Direito administrativo ordenador. São Paulo : Malheiros, 1993. 128 p.

SWENSSON, Walter Cruz. Manual de registro de imóveis. São Paulo : Saraiva, 1991. 238 p.

THEODORO JR., Humberto. Terras particulares: demarcação, divisão, tapumes. 4. ed. São Paulo : Saraiva, 1999. 614 p.

VECCHIO, Poebes R. Sistema de Información de Tierras: la base para el Registro Territorial del Mercosur. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 2º., 1996, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro/UFSC, 1996. 825 p. p. III275-288.

VELOSO, Zeno. Nulidade do negócio jurídico. In: Aspectos controvertidos do novo Código Civil : escritos em homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves / coordenadores Arruda Alvim, Joaquim Portes de Cerqueira César, Roberto Rosas ; apresentação Arruda Alvim. São Paulo : RT, 2003. 628 p. p. 597-608.

VIEIRA, Carlos Antônio Oliveira ; SILVA, Antônio Simões. Uma proposta para o Cadastro Técnico Municipal de pequenas cidades. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 2º., 1996, Florianópolis. Anais... Florianópolis: GT Cadastro / UFSC, 1996. p. III170-183.

ZANATTA, Odair. A titulação de terra rural no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. Anais... Brasília : INCRA, 1984. 614p. p. 161-195.

ANEXOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO

CERTIFICO para os devidos fins e para quem interessar possa que conforme processo protocolado sob o nº21381 cujo requerente pede a certidão de retificação e correção do lote n.º 7(sete) da quadra n.º 138, conforme o Título n.º 12 livro n.º 23, contendo uma área de 1321,82 (hum mil trezentos e vinte um metros e oitenta e dois centímetros quadrados), com as seguintes medidas: NORTE: com 31,64 metros, SUL: com 31,64 metros, LESTE: com 42,00 metros e OESTE: com 42,00 metros. Sendo que na *realidade* o lote n.º 7 possui uma área de 840,00m² - (oitocentos e quarenta metros quadrados) dentro das seguintes medidas: NORTE: com 20,00 metros, SUL: com 20,00 metros, LESTE: com 42,00 metros e OESTE: com - 42,00 metros=====

E por ser *verdade* firmamos a presente - em duas vias de igual teor e forma para que surta os efeitos legais.

Pato Branco, 17 de dezembro de 1975

GERALDO PRADELLA
DIVISÃO DE TOPOGRAFIA.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

Certidão N.º 243/79

O Diretor do Departamento de Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Pato Branco, tendo em vista o Processo Protocolado sob N.º...46.519.... em21..../....08..../....79....

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem inte-

ressar possa e para fins de [] AVERBAÇÃO, [] INCORPORAÇÃO, [x] SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s)8..... da quadra n.º3..... do LoteamentoC. Rei.....
..... chácara n.º com área(s) de567,00..... m2,
mas que na *realidade* possui uma área de m2, e passará a ser o lote n.º18..... da quadra n.º270..... chácara n.º
..... com área de161,66..... m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: com o lote 16 com 15,00ms.,

SUL: com o lote 8 com 14,00ms.,

LESTE: com a Av. Tupi com 13,70ms.,

OESTE: com o lote 8 com 8,00ms.,

E o restante do(s) lote(s) n.º(s)8....., da quadra n.º ...3..... chácara n.ºLot. C. Rei..... com área de405,34..... m2, passará a ser o lote n.º8..... da quadra n.º270..... chácara n.º com área de405,34..... dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: com os lotes 16 e 17 com 26,52ms e com o lote 18 com 14,0ms

SUL: com a Av. Tupi com 16,30ms e com lote 18 com 8,00.,

LESTE: com a Rua Amambaí com 39,00ms./

OESTE: com o lote 17 com 1,00ms.

E por ser *verdade* firmamos a presente certidão em tres vias de igual forma e teor para qua surta os efeitos legais.

Pato Branco, 23 de agosto de 1.979

Talão n.º: 09348

Pref. Municipal de Pato Branco Pref. Municipal de Pato Branco

GERALDO PRADELLA

ANTONINHO S. VIGANÓ

Gráfica Matioda Ltda. Pato Branco PR 15 bls. 50x3 07-79 DIRETOR DEP SERVIÇOS URBANOS

CHEFE DE GABINETE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

C E R T I D ã O N.º 099/2000

A Divisão de Cartografia da Prefeitura Municipal de Pato Branco, Certifica para fins de unificação das áreas dos lotes n.ºs. 03 e 04 da quadra n.º 05 com as áreas de 548,10m² e 776,09m² conforme Matrículas 17.537 e 17.535. De acordo com a nova unificação passará ser o lote n.º 03 da quadra n.º 05 com a área total de 1.324,19m², dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte com o lote n.º 05 com 40,00m; ao Sul com o lote n.º 13 com 28,00m e 27,95m; a Leste com a Rua Guarani com 22,35m e com o lote 13 com 13,75m; a Oeste com a canalização do Rio Ligeiro com 37,00m.

Obs. CREA conforme convênio.

Pato Branco, 09 de fevereiro de 2.000.

Pref. Municipal de Pato Branco

Jucelino Fco. Dos Santos Fº
TÉC. EDIF. CREA-PR 032505/TD
CHEFE DA DIV. DE CARTOGRAFIA

ESTADO DE SANTA CATARINA
Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 169/92

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
processo protocolado sob n.º DOSU 239/92 em 26 / 05 / 92.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de ☒ AVERBAÇÃO, ☐ INCORPORAÇÃO, ☐ SUBDIVISÃO, do(s)
lote(s) n.º(s) 10 da quadra n.º 15 do Loteamento BLOCO B ...
..... chácara n.º com área(s) de 1.000,00 m2,
conforme Registro n.º M-945CE, mas que na realidade possui uma área de
..... 1.153,20 m2, e passará a ser o lote n.º 10 (Dez) da quadra
n.º ... 15 (Quinze) com área de 1.153,20 m2, dentro dos seguintes limites
e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 11 (Onze), mais 4,55 metros lineares com parte do lote urbano n.º 13 (Treze);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 1,45 metros lineares confrontando com parte do lote urbano n.º 12(Doze), mais 27,72 metros lineares, confrontando com a Rua Bandeirantes;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 31,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 12(Doze), mais 14,50 metros lineares com o lote urbano n.º 12A(Doze-A);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 65,03 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 8 (Oito) e parte do n.º 9(Nove).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em
três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 13 de Agosto de 1.992.

Pref. Municipal de Campo Erê - SC

LUIZ INÁCIO RAMBO
Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

REMI FRANCISCO BIANCHI .
Diretor de Obras e Serviços Urbanos

As certidões DOSU 169 a 173/92 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.
Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA
Prefeitura Municipal de Campo Erê
Certidão N.º 170/92

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da

PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o

processo protocolado sob n.º DOSU 239/92 em 26 / 05 / 92.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de ☒ AVERBAÇÃO, ☐ INCORPORAÇÃO, ☒ SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 12 da quadra n.º 15 do Loteamento .. BLOCO "B" chácara n.º com área(s) de 812,00 m2, conforme Registro n.º, mas que na realidade possui uma área de 779,02 m2, e passará a ser o lote n.º .. 12 (Doze) .. da quadra n.º ... 15 (Quinze) .. chácara n.º com área de ..408,58.. m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 26,50 metros lineares, confrontando com os lotes urbanos nº 12A(Doze-A) e parte do lote urbano nº10 (Dez);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 000,00 metros lineares, confrontando com sua ponta em vértice entre o canto do lote urbano n.º 10(Dez) e a Rua Bandeirantes;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 35,84 metros lineares, confrontando com a Rua Bandeirantes;

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 31,00 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 10 (Dez);

E o restante do(s) lote(s) n.º(s) .. 12 ..., da quadra n.º 15 Loteamento chácara n.ºcom área de .. 370,44 .. m2, passará a ser o lote n.º .. 12A(DozeA) .. da quadra n.º .. 15(Quinze) .. chácara n.º com área de .. 370,44 .. dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 36,19 metros lineares, confrontando com o lote 14(Catorze) e parte do 13(Treze);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 25,05 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 12(Doze);

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 19,60 metros lineares, confrontando com a Rua Bandeirantes;

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 14,50 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 10 (Dez).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 13 de Agosto de 1.992.

Pref. Municipal de Campo Erê - SC

LUIZ INÁCIO RAMBO

Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

REMI FRANCISCO BIANCHI

Diretor de Obras e Serviços Urbanos

Obs.: Averbar esta certidão junto com as DOSU 169 a 173/92 de 1.992.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA
Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 171/92

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da

PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o

processo protocolado sob n.º DOSU 239/92 em 26 / 05 / 92.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de ☒ AVERBAÇÃO, ☐ INCORPORAÇÃO, ☐ SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 13 da quadra n.º 15 do Loteamento BLOCO B ...
..... chácara n.º com área(s) de 1.000,00 m2,
conforme Registro n.º M-2.331CE, mas que na realidade possui uma área de
..... 838,70 m2, e passará a ser o lote n.º 13 (Treze) da
quadra n.º ... 15 (Quinze) com área de 838,70 m2, dentro dos seguintes
limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares, confrontando com a Rua Pe. Saporiti;

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,37 metros lineares, confrontando com parte dos lotes urbanos n.º 10(Dez) e 12 A (Doze-A);

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 43,87 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 14(Catorze);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 40,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 11 (Onze).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em
três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 13 de Agosto de 1.992.

Pref. Municipal de Campo Erê - SC

LUIZ INÁCIO RAMBO
Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

REMI FRANCISCO BIANCHI
Diretor de Obras e Serviços Urbanos

As certidões DOSU 169 a 173/92 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.
Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA
Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 315/99

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da

PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o

processo protocolado sob n.º DOSU 593/99 em 22 / 03 / 1.999.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de [] AVERBAÇÃO, [] INCORPORAÇÃO, [x] SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) . (14)Quatorze . da quadra n.º .(07)Sete do Loteamento .. BLOCO " B" Faz. Saudades .. chácara n.º .. xxxxxxxxxxxx ... com área(s) de 800,00 m2, conforme Registro n.º, mas que na realidade possui uma área de . (800,00) Oitocentos m2, e passará a ser o lote n.º .. (14)Quatorze .. da quadra n.º ... (07)Sete .. chácara n.º xxxxxxxxxxxx com área de .. (435,00).. m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 21,75 metros lineares, confronta-se com parte do lote urbano n.º 13

SUL: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 21,75 metros lineares, confronta-se com a Rua Amazonas.

LESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com o lote n.º 14-A .

OESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com a Rua Rio de Janeiro.

E o restante do(s) lote(s) n.º(s) (14)Quatorze, da quadra n.º (07)Sete Loteamento chácara n.º ... xxxxxxxxxxxx ...com área de .. 800,00 .. m2, passará a ser o lote n.º .. 14A .. da quadra n.º .. (07)Sete .. chácara n.º .. xxxxxxxx com área de .. (365,00) .. dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 18,25 metros lineares, confronta-se com parte do lote urbano n.º 13.

SUL: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 18,25 metros lineares, confronta-se com a Rua Amazonas.

LESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com o lote n.º 15.

OESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com parte do mesmo lote nº14, da área a desmembrar.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 22 de Março de 1.999.
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ

UBIRAJARA M. RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 43 92 1 - 6

Obs.: Averbar esta certidão junto com as DOSU -X- a -X-/XX.

Talão n.º 34056